

ДОГОВОР № _____/1
на оказание риэлтерских услуг покупателю объекта недвижимости

г. Минск

«___» _____ 2018 г.

ПОТРЕБИТЕЛЬ - гр. _____ с одной стороны,
ИСПОЛНИТЕЛЬ - **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЦЕНТР РИЭЛТЕРСКИХ УСЛУГ «КВАРТИРЫ СТОЛИЦЫ»** (Лицензия на оказание юридических услуг №02240/329 выдана Министерством юстиции Республики Беларусь от 24.02.2017 г., Договор обязательного ежегодного страхования ответственности за причинение вреда в связи с осуществлением риэлтерской деятельности серии БР №0002387 от 28.12.2017 г.), в лице *директора А.П. Митраховича*, действующего на основании устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Исполнитель обязуется в соответствии с Правилами осуществления риэлтерской деятельности в Республике Беларусь оказать Потребителю риэлтерские услуги при покупке следующего объекта недвижимости (именуемого в дальнейшем «Объект»):

Вид Объекта	Квартира	
Населенный пункт	г. Минск	
Улица (проспект, проезд)		
Дом №	Корпус	Кв. №
Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м.	

1.2. Описание Объекта приведено в приложении к настоящему договору (копия технического паспорта или Характеристика Объекта).

1.3. Исполнитель назначает ответственным за выполнение настоящего договора работника ООО «Центр риэлтерских услуг «Квартиры Столицы», Риэлтера _____, *свидетельство об аттестации риэлтера № _____, идентификационная карточка _____*.

1.4. Потребитель назначает гр. _____, лицом, на которое будет оформлено право собственности на указанный Объект.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Исполнитель обязуется:

2.1.1. Консультировать Потребителя по сделке с Объектом, а также по иным вопросам в рамках предмета настоящего договора.

2.1.2. Предоставить Потребителю информацию о спросе и предложении на объекты недвижимости.

2.1.3. Организовывать осмотры Объекта по предварительному требованию Потребителя и с согласия собственника Объекта (лица, его представляющего).

2.1.4. При осмотрах Объекта предупреждать Потребителя о наличии существенных недостатков в Объекте, если таковые имеются, и о них стало известно Исполнителю.

2.1.5. В течение 10 (Десяти) дней после заключения настоящего договора прекратить рекламу Объекта на срок действия настоящего договора, если такая реклама осуществлялась, в печатных средствах массовой информации.

2.1.6. Организовывать и провести переговоры с участием Потребителя и продавца Объекта по согласованию условий сделки с Объектом.

2.1.7. Оказать Потребителю содействие в организации заключения предварительного договора купли-продажи Объекта с продавцом Объекта путем составления проекта предварительного договора купли-продажи Объекта (договора об условиях осуществления сделки) и разъяснения в устной форме его условий, прав и обязанностей сторон, а также содержания и правовых последствий совершения сделки купли-продажи Объекта.

2.1.8. Собрать и изучить информацию, необходимую для заключения сделки с Объектом в соответствии с законодательством.

2.1.9. Предоставить Потребителю в устной форме информацию о документах, которые Потребитель обязан предоставить Исполнителю, необходимых для заключения сделки с Объектом.

2.1.10. Оказать Потребителю содействие в подготовке необходимых документов для удостоверения сделки с Объектом.

2.1.11. Установить перечень лиц, имеющих права в отношении Объекта на основании документов, представленных продавцу Объекта ответственными должностными лицами государственных органов, предприятий, организаций и учреждений. При этом разъяснить Потребителю, что ответственность за достоверность сведений относительно объекта, содержащихся в официальных документах, выданных продавцу Объекта (Исполнителю) должностными лицами соответствующих государственных органов, предприятий, организаций и учреждений, несут должностные лица соответствующих государственных органов, предприятий, организаций и учреждений.

2.1.12. Информировать Потребителя о наличии лиц, имеющих права на Объект и об их правах в соответствии с п. 2.1.12.

2.1.13. Оказать Потребителю содействие в организации заключения и удостоверения договора купли-продажи Объекта путем согласования с нотариусом (регистратором) и Потребителем даты и времени удостоверения сделки и обеспечения предоставления нотариусу (регистратору) Потребителем всех необходимых документов.

2.1.14. Оказать Потребителю содействие организации взаиморасчетов между Потребителем и продавцом Объекта путем предоставления Потребителю и продавцу Объекта помещения для взаиморасчетов за приобретаемый Объект.

2.1.15. Оказать Потребителю содействие в подготовке необходимых документов для государственной регистрации сделки с Объектом и основанных на ней возникновении, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на Объект.

2.1.16. Оказать Потребителю содействие в организации государственной регистрации прав на Объект и сделки с ним.

2.1.17. Представлять интересы Потребителя по вопросам приобретения Объекта в нотариальных конторах, организациях по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, других государственных органах, а также в иных предприятиях, организациях и учреждениях, независимо от их подчиненности и формы собственности.

2.1.18. Обеспечить сохранность переданных Потребителем документов согласно перечню (заполняется в случае их передачи):

2.1.19. В рамках настоящего договора способствовать реализации прав и законных интересов Потребителя.

2.1.20. Не разглашать сведения конфиденциального характера, ставшие известными в процессе исполнения настоящего договора, в том числе, полученные от Потребителя, среди третьих лиц.

2.2. Потребитель обязуется:

2.2.1. Совместно с представителем Исполнителя и продавцом Объекта произвести его полный осмотр и убедиться в соответствии фактического состояния Объекта его технической документации. В случае выявления расхождений, Потребитель имеет право предъявить продавцу требования об устранении несоответствия и уведомить Исполнителя об этом в письменной форме. Считается, что Потребитель согласился с несоответствиями по умолчанию, если он не заявил об этом в десятидневный срок с момента подписания настоящего договора.

2.2.2. Самостоятельно добираться до места осмотра Объекта (Исполнитель не предоставляет транспорт для доставки).

2.2.3. Ознакомиться с предоставленной продавцом Объекта документацией об Объекте.

2.2.4. Не вести в отсутствие представителя Исполнителя самостоятельно переговоры с продавцом Объекта (лицом, его представляемым).

2.2.5. Предоставить Исполнителю все документы, необходимые для заключения сделки с Объектом. Потребитель гарантирует Исполнителю достоверность и подлинность предоставленных документов, полноту и подлинность сведений, содержащихся в них.

2.2.6. Оказывать Исполнителю содействие в случаях, когда при оформлении и (или) получении документов, необходимых для исполнения настоящего договора, а также во всех других случаях, требуется личное присутствие Потребителя, либо выдать Исполнителю доверенность на совершение от имени Потребителя всех указанных действий.

2.2.7. Обеспечить Исполнителя необходимыми средствами для оказания риэлтерских услуг, составляющих предмет настоящего договора.

2.2.8. Поддерживать постоянную связь с Исполнителем с целью получения информации о ходе подготовки сделки с Объектом, в том числе о назначенной дате ее удостоверения.

2.2.9. Заключить у нотариуса (регистратора) соответствующий договор купли-продажи Объекта с продавцом Объекта.

2.2.10. Произвести расчет с продавцом Объекта в соответствии с заключенным между ними договором. Отсутствие денежных средств у Потребителя на момент удостоверения сделки является основанием для расторжения настоящего договора по вине Потребителя, за исключением случаев, когда имеет место согласованная с продавцом Объекта рассрочка платежа по договору купли-продажи Объекта.

2.2.11. Принять Объект у продавца и подписать акт приемки-передачи Объекта.

2.2.12. При возникновении со стороны Потребителя осложнений в осуществлении сделки с Объектом и исполнении настоящего договора, в течение 3 (Трех) дней с момента, когда ему стало известно о них, письменно уведомить Исполнителя о возникновении таких обстоятельств.

2.2.13. Обеспечить Исполнителя средствами, необходимыми для исполнения настоящего договора.

2.2.14. Оплатить услуги Исполнителя в соответствии с разделом 4 настоящего договора.

2.2.15. Подписывать представленные Исполнителем промежуточные акты, подтверждающие факт оказания Исполнителем отдельных услуг, составляющих предмет настоящего договора (акты осмотра Объекта и т.п.).

2.2.16. Подписать итоговый акт сдачи-приемки оказанных риэлтерских услуг (выполненных работ) по настоящему договору.

2.2.17. Не предъявлять впоследствии к Исполнителю претензий по поводу качества и стоимости приобретенного Объекта.

2.2.18. Не разглашать сведения конфиденциального характера, ставшие известными в процессе исполнения настоящего договора, в том числе, полученные от Исполнителя, среди третьих лиц.

3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ВЫПОЛНЕНИЯ СТОРОНАМИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

3.1. Договор вступает в силу с момента подписания и действует до «___» _____ г. включительно.

3.2. Срок действия настоящего договора продлевается на время, необходимое для окончательного исполнения договора путем заключения письменного дополнительного соглашения между сторонами, за исключением случая, предусмотренного п.3.3 настоящего договора.

3.3. Срок действия настоящего договора автоматически продлевается на 5 (Пять) рабочих дней, если ни одна из сторон письменно не уведомила другую сторону не позднее 3 (Трех) рабочих дней до истечения срока действия настоящего договора о своем намерении его расторгнуть.

3.4. Выполнение сторонами своих обязательств подтверждается итоговым актом сдачи-приемки оказанных риэлтерских услуг (выполненных работ), а также промежуточными актами об оказании отдельных услуг (акты осмотра Объекта и т.п.), составляющих предмет настоящего договора, подписанными Исполнителем и Потребителем (их представителями).

3.5. Исполнитель имеет право составить односторонний итоговый акт сдачи-приемки оказанных риэлтерских услуг (выполненных работ) по договору через 15 (Пятнадцать) дней с момента выполнения в полном объеме работ согласно настоящему договору или его прекращения, при условии, что Потребитель не прибыл для подписания акта сдачи-приемки оказанных риэлтерских услуг (выполненных работ).

4. СТОИМОСТЬ, ПОРЯДОК И СРОКИ ОПЛАТЫ УСЛУГ. ФОРМА РАСЧЕТОВ. ПОРЯДОК И СРОКИ ВОЗМЕЩЕНИЯ РАСХОДОВ СТОРОНАМИ

4.1. Стоимость услуг по настоящему договору устанавливается в соответствии с Тарифами (ставка) на риэлтерские услуги, утвержденными Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 14.03.2008 г. №386 и согласовывается в протоколе согласования стоимости услуг.

4.2. Оплата услуг Исполнителя производится в день удостоверения договора купли-продажи.

4.3. В случае частичной предоплаты, окончательный расчет Потребитель производит в день удостоверения договора купли-продажи Объекта в сумме, согласно протоколу установления (согласования) стоимости услуг, за вычетом внесенной предоплаты.

4.4. Оплата услуг Исполнителя может осуществляться в любой форме в соответствии с действующим законодательством.

4.5. Факт внесения аванса и расчета подтверждается соответствующими документами.

4.6. Потребитель обязан самостоятельно оплатить все налоги, пошлины и иные сборы, связанные с приобретением Объекта.

4.7. Дополнительная оплата Потребителем некоторых услуг Исполнителя, не входящих в предмет настоящего договора, связанных с приобретением Объекта (оценка рыночной стоимости Объекта, подготовка отдельных документов и пр.), осуществляется в соответствии с дополнительным соглашением, заключенным между сторонами.

5. СРОКИ ОРГАНИЗАЦИИ УДОСТОВЕРЕНИЯ И РЕГИСТРАЦИИ СДЕЛКИ

5.1. После предоставления Исполнителю всех документов и сведений (включая документы со стороны собственника Объекта), необходимых для удостоверения сделки с Объектом, Исполнитель обязан организовать в течение 2 рабочих дней удостоверение сделки, при условии выполнения сторонами обязательств, оговоренных настоящим договором.

5.2. После предоставления Исполнителю всех документов и сведений, необходимых для регистрации сделки с Объектом, включая акт приемки-передачи Объекта, Исполнитель обязан организовать в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней государственную регистрацию сделки с Объектом, а также перехода права собственности на Объект в соответствующих организациях, при условии выполнения сторонами обязательств, оговоренных настоящим договором.

5.3. Срок организации удостоверения и регистрации сделки с Объектом в соответствующих организациях продлевается на срок задержки в предоставлении необходимых документов со стороны Потребителя либо продавца Объекта, а также организаций, осуществляющих регистрацию сделки либо выдающих необходимые для удостоверения и регистрации сделки с Объектом документы.

6. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Договор может быть изменен, продлен, приостановлен или расторгнут по взаимному согласию сторон. Одностороннее изменение, продление, приостановление, или расторжение настоящего договора допускается только в случаях, предусмотренных настоящим договором и (или) законодательством Республики Беларусь. Изменение настоящего договора, продление, приостановление, а также расторжение оформляются в письменной форме, за исключением случая, предусмотренного п.3.3. настоящего договора.

6.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Исполнителем условий настоящего договора, приведшего к невозможности совершения сделки между продавцом Объекта и Потребителем, одностороннего отказа от исполнения обязательств по договору, за исключением случаев, когда односторонний отказ от исполнения обязательств по договору допускается в соответствии с настоящим договором и (или) законодательством Республики Беларусь, денежные средства, уплаченные Потребителем, в полном объеме возвращаются последнему. Исполнитель также выплачивает Потребителю штраф в размере 50 (Пятидесяти) базовых величин. Возврат уплаченных денежных средств и выплата штрафа осуществляется в течение 30 дней с момента установления факта соответствующего нарушения и уведомления об этом другой стороны.

6.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Потребителем условий настоящего договора, отказа Потребителя от оказания ему услуги или приобретения Объекта, одностороннего отказа от исполнения обязательств по договору, за исключением случаев, когда односторонний отказ от исполнения обязательств по договору допускается в соответствии с настоящим договором и (или) законодательством Республики Беларусь, Потребитель оплачивает Исполнителю причиненные убытки, услуги в полном размере и штраф в размере 50 (Пятидесяти) базовых величин. При этом Исполнитель не обязан доказывать причинение ему убытков. Под причиненными убытками со стороны Исполнителя признаются фактически понесенные им расходы, включая стоимость фактически оказанных им услуг. Оплата причиненных убытков, услуг и штрафа производится в течение 30 дней с момента установления факта соответствующего нарушения и уведомления об этом другой стороны.

6.4. В случае невозможности совершения сделки с Объектом по вине собственника, собственника Объекта (лиц, их представляющих) настоящий договор подлежит расторжению без взаимной ответственности. Внесенный Потребителем аванс возвращается Потребителю в полном объеме за вычетом фактически оказанных Исполнителем услуг.

6.5. Исполнитель не несет ответственности за невозможность исполнения настоящего договора и заключения сделки с Объектом, если в процессе исполнения договора были выявлены обстоятельства, препятствующие законному осуществлению сделки с Объектом. В таком случае настоящий договор подлежит расторжению по правилам, указанным в п. 6.4. настоящего договора.

6.6. Исполнитель также не несет ответственности за невозможность исполнения настоящего договора и заключения сделки с Объектом, если после заключения настоящего договора выявятся обстоятельства, препятствующие его исполнению, которые не зависят от Исполнителя. В таком случае

настоящий договор подлежит расторжению по правилам, указанным в п. 6.4. настоящего договора.

6.7. Исполнитель не несет ответственности за достоверность технических сведений об Объекте, предоставленных продавцом Объекта (организацией, выдающей соответствующие технические документы). Ответственность по возмещению ущерба Потребителю возлагается в таком случае на продавца Объекта (организацию, выдающую соответствующие технические документы).

6.8. Ответственность за достоверность сведений относительно Объекта, продавца и лиц, имеющих права на Объект, содержащиеся в официальных документах, выданных Исполнителем и продавцу Объекта должностными лицами соответствующих государственных органов, предприятий, организаций и учреждений, несут должностные лица соответствующих государственных органов, предприятий, организаций и учреждений.

6.9. Потребитель и продавец Объекта самостоятельно несут ответственность за нарушение статьи 11 Закона Республики Беларусь «О валютном регулировании и валютном контроле».

6.10. В случае расторжения (истечения срока действия) настоящего договора Потребителю в течение одного дня с момента предъявления соответствующих требований и оплаты фактически оказанных Исполнителем услуг возвращаются все представленные им документы. Документы, собранные или подготовленные Исполнителем возвращаются Потребителю незамедлительно после произведения оплаты оказанных услуг по их сбору и подготовке.

6.11. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, объективно не зависящих ни от одной из сторон прямо или косвенно, в силу которых исполнение настоящего договора и совершение сделки с Объектом оказывается невозможным (природные стихийные бедствия: наводнения, землетрясения, ураганы, пожары и т.д.; явления общественной жизни: войны, эпидемии, забастовки, изменение законодательства и т.д.), стороны соглашаются приостановить действие настоящего договора на срок действия таких обстоятельств, а в случае, если прекращение действия таких обстоятельств не предвидится или они затягиваются на слишком длительный срок, стороны вправе расторгнуть настоящий договор без взаимной ответственности. В случае расторжения договора в силу вышеуказанных обстоятельств, применяются правила, указанные в п. 6.4. настоящего договора.

6.12. Сторона настоящего договора, пострадавшая от действия обстоятельств непреодолимой силы, в кратчайший срок информирует другую сторону об этом в письменном виде, а также принимает все усилия для скорейшей ликвидации последствий действия таких обстоятельств. В случае не уведомления сторона, подвергшаяся воздействию обстоятельств непреодолимой силы, не вправе ссылаться на вышеуказанные обстоятельства, как освобождающие от ответственности.

6.13. Сторона, ссылающаяся на действие обстоятельств непреодолимой силы, обязана подтвердить наличие и продолжительность указанных обстоятельств соответствующим документом (актом).

7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством Республики Беларусь.

7.2. Сумма, которую Потребитель платит продавцу Объекта, лежит за рамками настоящего договора и определяется Потребителем и продавцом Объекта самостоятельно в договорном порядке.

7.3. Исполнитель вправе по своему усмотрению привлекать для исполнения настоящего договора третьих лиц и пользоваться их услугами.

7.4. В случае возникновения споров по поводу исполнения, пересмотра и расторжения настоящего договора разногласия решаются путем переговоров между сторонами.

7.5. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров они разрешаются в установленном судебном порядке.

7.6. Исполнитель не несет ответственности за установку, подключение, перерегистрацию и функционирование абонентского номера МГТС на Объекте, а также за качество телефонных сетей.

7.7. Потребитель ознакомлен с договором обязательного страхования ответственности Исполнителя, документом, содержащим порядок оплаты услуг Исполнителя, Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 14.03.2008г. №386, и текстом настоящего договора, все условия настоящего договора, права и обязанности сторон, а также содержание и правовые последствия совершения сделки купли-продажи Объекта Потребителю разъяснены.

7.8. Все приложения и дополнения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

7.9. Настоящий договор составлен в двух экземплярах равной юридической силы, один из которых передается Потребителю, второй – Исполнителю.

8. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ИСПОЛНИТЕЛЬ

ООО «Центр риэлтерских услуг «Квартиры Столицы»

Республика Беларусь, 220089, г. Минск, пр-т Дзержинского, 9, пом.1036, к.1

Лицензия на оказание юридических услуг (риэлтерских услуг) №02240/329 выдана МЮ РБ 24.02.2017

Договор ежегодного обязательного страхования ответственности ООО «Центр риэлтерских услуг «Квартиры Столицы» за причинение вреда в связи с осуществлением риэлтерской деятельности серии БР №0002387 от 28.12.2017 г.

Тел./Факс: (017) 316-26-09

А.П. Митрахович

директор

ПОТРЕБИТЕЛЬ

Паспорт

Личный №

Регистрация:

Место и дата рождения:

Телефон:

ПОДПИСЬ

ОБЛАДАТЕЛЬ П.О.