



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

г. Минск

« ____ » _____ 2020г.

Потребитель																						
Паспорт №, когда выдан	выдан											Г.
Кем выдан																						
Личный номер																						
Место регистрации																						
Дата и место рождения																						
Телефон (с кодом)	+																					
E-mail																						

Исполнитель	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЦЕНТР РИЭЛТЕРСКИХ УСЛУГ «КВАРТИРЫ СТОЛИЦЫ»												
Юридический адрес, УНП	220089 город Минск, проспект Дзержинского д.9, пом. 1036, ком.1 УНП 192761975												
Расчетный счет	Р/с BY95TECN30125578400000000010 в ОАО «Технобанк», 220002, г. Минск, ул. Кропоткина, д.44, БИК TECNBY22												
Лицензия	Лицензия на право осуществления деятельности по оказанию юридических (риэлтерских) услуг №02240/329 выдана Министерством юстиции РБ на основании решения от 24.02.2017г.												
Страховой договор	Договор обязательного страхования ответственности за причинение вреда в связи с осуществлением риэлтерской деятельности серии БР №0003256 от 05.03.2020 г.												
Ответственный риэлтер, идентиф. карточка													
Руководитель	Митрахович Андрей Петрович, Директор												
Полномочия	действует на основании Устава												
Срок действия договора	до « ____ » _____ 20 г.												

Продаваемый объект недвижимости, именуемый в дальнейшем «Объект»:

Вид Объекта													
Адрес (город, ул)													
Дом №		Корпус		Кв.№		Кол-во комнат							
Общая площадь, кв.м.				Ориентировочная стоимость (экв. в USD)									
Принадлежность подтверждается													

Потребителем переданы следующие документов, согласно перечню:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Исполнитель, в соответствии с Правилами осуществления риэлтерской деятельности в Республике Беларусь, обязуется оказать Потребителю риэлтерские услуги по содействию при заключении и исполнении договора купли-продажи Объекта, а именно, оказать следующие риэлтерские услуги: консультационные услуги по сделке с Объектом; представление информации о спросе на Объект; организация и размещение рекламы; подбор варианта сделки с Объектом; организация и проведение согласования условий предстоящей сделки с Объектом; помощь в подготовке (оформлении) документов, связанных с осуществлением сделки с Объектом.

1.1. Продажа вышеуказанного Объекта осуществляется со всем неотделимым имуществом, в том числе газовым, сантехническим и электротехническим оборудованием. Описание Объекта приведено в приложении к настоящему договору (копия технического паспорта или Характеристика Объекта).

1.2. Потребитель заявляет, что все лица, чье согласие необходимо для совершения сделки с Объектом, дадут такое согласие, а также гарантирует, что все лица, имеющие права на Объект, полностью дееспособны и не страдают заболеваниями, наличие которых могло бы повлиять на действительность договора купли-продажи Объекта.

1.3. Потребитель гарантирует, что Объект принадлежит ему (лицу, им представляемому) на праве собственности и не обременен какими-либо ограничениями в продаже, а также правами на данный Объект третьих лиц, которые ныне не установлены и могут впоследствии стать истцами по делу о расторжении (признании недействительным) последующего договора купли-продажи в судебном порядке. В этом случае Потребитель несет полную гражданско-правовую и иную ответственность за данное расторжение (признание недействительным) последующего договора купли-продажи Объекта.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Исполнитель обязуется:

2.1.1. В течение срока действия договора организовать поиск потенциального покупателя Объекта, организовав и проведя с согласия Потребителя рекламу Объекта, разместив в качестве предложения для заинтересованных сторон (потенциальных покупателей) информацию об Объекте в средствах массовой информации по своему усмотрению.

2.1.2. В течение 3 (Трех) дней после заключения настоящего договора обеспечить занесение заявки Потребителя на подбор варианта сделки в базу данных объектов недвижимости Исполнителя.

_____ Подпись Потребителя

_____ Подпись Исполнителя

2.1.3. Обеспечить сохранность переданных Потребителем документов, согласно перечню в преамбуле к настоящему договору. В случае расторжения (истечения срока действия) настоящего договора, вышеуказанные документы возвращаются Потребителю в течение одного дня с момента предъявления соответствующего требования и оплаты фактически оказанных услуг (в том числе, стоимости размещения рекламы Объекта).

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

2.1.5. Предоставлять Потребителю информацию о спросе на Объект.

2.1.6. Организовывать осмотры Объекта потенциальными покупателями (при их наличии).

2.1.7. Организовать и провести переговоры с участием Потребителя и покупателя Объекта по согласованию условий сделки с Объектом.

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

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

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

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

2.1.12. Содействовать в обеспечении Потребителем отчуждения права собственности на Объект в полном соответствии с действующим законодательством Республики Беларусь. При этом разъяснить Потребителю, что ответственность за достоверность сведений относительно Объекта, содержащихся в официальных документах, выданных Потребителю должностными лицами соответствующих государственных органов, предприятий, организаций и учреждений, несут должностные лица соответствующих государственных органов, предприятий, организаций и учреждений.

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 по инициативе Потребителя содействие организации взаиморасчетов между Потребителем и покупателем Объекта путем предоставления Потребителю и покупателю Объекта помещения для взаиморасчетов за приобретаемый Объект.

2.1.15. Предоставлять интересы Потребителя по вопросам отчуждения 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.

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

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

2.2. Исполнитель имеет право:

2.2.1. Требовать от Потребителя предоставления Объекта для осмотра потенциальными покупателями по предварительному уведомлению Исполнителем Потребителя.

2.2.2. В случае изменения цен на рынке недвижимости и (или) невозможности продажи Объекта Потребителя по указанной в п.1.1. цене, Исполнитель имеет право рекомендовать Потребителю изменить цену на Объект. В случае отказа Потребителя от изменения цены Исполнитель имеет право отказаться от оказания услуги Потребителю без применения штрафных санкций к Исполнителю, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Республики Беларусь.

2.3. Потребитель обязуется:

2.3.1. Предоставить Исполнителю достоверные документы и сведения об Объекте, о правах на него, в том числе о собственнике(ах) и пользователе(ях) Объекта.

2.3.2. Предоставлять Объект для осмотров потенциальными покупателями по предварительному уведомлению Исполнителем Потребителя.

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

2.3.4. Не вести в отсутствие представителя Исполнителя самостоятельно переговоры с покупателем Объекта.

2.3.5. Незамедлительно сообщать Исполнителю сведения относительно ограничений в продаже Объекта, а также о правах на Объект третьих лиц, которые впоследствии могут потребовать расторжения договора купли-продажи Объекта либо признания его недействительным в судебном порядке.

2.3.6. Когда покупатель на Объект будет найден, подписать с ним предварительный договор купли-продажи Объекта (договор об условиях совершения сделки с Объектом).

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

2.3.8. Поддерживать постоянную связь с Исполнителем с целью получения информации о ходе исполнения настоящего договора.

2.3.9. После нахождения покупателя на Объект предоставить Исполнителю все документы, необходимые для заключения сделки с Объектом, или предоставить Исполнителю доверенность на осуществление от имени Потребителя действий по сбору необходимых для заключения сделки с Объектом документов не позднее, чем за 10 (Десять) рабочих дней до окончания действия настоящего договора. Потребитель гарантирует подлинность предоставленных документов, полноту и подлинность сведений, содержащихся в них.

2.3.10. Заключить у нотариуса (регистратора) соответствующий договор купли-продажи Объекта с покупателем и подписать акт приема-передачи Объекта с покупателем.

2.3.11. В случае продажи Объекта с абонентским номером МГТС не совершать действий, препятствующих переоформлению его на покупателя Объекта.

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

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

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

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

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

2.4. Потребитель имеет право:

2.4.1. Искать покупателя на Объект самостоятельно либо с помощью третьих лиц, но с обязательным условием привлечения Исполнителя для содействия при заключении и исполнении договора купли-продажи Объекта. При этом Покупатель, найденный Исполнителем имеет первоочередное право покупки Объекта, если предложенная им цена за Объект не ниже цены, предложенной Покупателем Потребителя.

3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ВЫПОЛНЕНИЯ СТОРОНАМИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 3.1. Договор вступает в силу с момента подписания и действует до **срока, указанного в преамбуле к настоящему договору**.
- 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 Указом Президента Республики Беларусь от 09.01.2006 г. № 15 (с учетом изменений и дополнений от 28.02.2008 г.) согласно Тарифам (ставкам) на риэлтерские услуги, утвержденным Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 14.03.2008 г. № 386.
- 4.2. Оплата услуг Исполнителя осуществляется Потребителем до подписания договора купли-продажи Объекта в тот же день. Потребитель вправе внести аванс в любой момент в течение срока действия настоящего договора.
- 4.3. Оплата услуг Исполнителя может осуществляться в любой форме в соответствии с действующим законодательством.
- 4.4. Факт внесения аванса и расчета подтверждается соответствующими документами.
- 4.5. Потребитель обязан самостоятельно оплатить все налоги, пошлины и иные сборы, связанные с отчуждением Объекта (плата за выдачу сведений и (или) документов, необходимых для совершения нотариального действия; государственную пошлину; нотариальный тариф; плата за государственную регистрацию сделки, изготовление технического паспорта).
- 4.6. В случае оказания Потребителю неполного перечня услуг, составляющих предмет настоящего договора, а также расторжения (истечения срока действия) настоящего договора без заключения сделки с Объектом, Потребитель обязан компенсировать Исполнителю до истечения срока действия настоящего договора расходы на изготовление технической документации и подготовку документов для осуществления сделки с Объектом в организациях по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (при их наличии).
- 4.7. Дополнительная оплата Потребителем некоторых услуг Исполнителя, не входящих в предмет настоящего договора, связанных с продажей Объекта (оценка рыночной стоимости Объекта, подготовка отдельных документов и пр.), осуществляется в соответствии с дополнительным соглашением, заключенным между сторонами.

5. СРОКИ ОРГАНИЗАЦИИ УДОСТОВЕРЕНИЯ СДЕЛКИ

- 5.1. После предоставления Потребителем Исполнителю всех документов и сведений, необходимых для удостоверения сделки с Объектом, Исполнитель обязан организовать в течение _____ рабочих дней удостоверение сделки с Объектом, при условии выполнения сторонами обязательств, оговоренных настоящим договором.
- 5.2. Срок организации удостоверения сделки с Объектом продлевается на срок задержки в предоставлении необходимых документов со стороны Потребителя или покупателя Объекта, а также организаций, выдающих необходимые для удостоверения 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 покупателем 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 (Пятьдесят) 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 отказа от продажи Объекта, 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 (Пятьдесят) 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. Считается, что Потребитель отказался от оказания ему услуг или продажи Объекта также в тех случаях, когда собственники Объекта или члены семьи Потребителя (собственника Объекта), проживающие в Объекте, отказались от оказания им услуги либо от продажи Объекта, независимо от того, подписали ли они настоящий договор или нет.
- 6.5. В случае невозможности совершить сделку с Объектом и исполнить настоящий договор по вине покупателя Объекта (лица, его представляющего) настоящий договор подлежит расторжению без взаимной ответственности. Внесенный Потребителем аванс возвращается Потребителю в полном объеме за вычетом фактически оказанных Исполнителем услуг.
- 6.6. 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. 6.5. настоящего договора.
- 6.7. 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. 6.5. настоящего договора.

6.8. Исполнитель не несет ответственности за неисполнение своих обязанностей, предусмотренных пп. 2.1.7-2.1.14, а также разделом 5 настоящего договора, при объективном отсутствии покупателя на Объект, а также в случае отказа покупателя на Объект от заключения с Исполнителем договора на оказание риэлтерских услуг при покупке Объекта (договора, предусматривающего оформление сделки с Объектом), а также с Потребителем предварительного договора купли-продажи Объекта (договора об условиях совершения сделки с Объектом), а также в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения покупателем на Объект условий вышеуказанных договоров.

6.9. Потребитель не несет ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) своих обязанностей, предусмотренных пп. 2.3.6, 2.3.9-2.3.11 настоящего договора, при объективном отсутствии покупателя на Объект.

6.10. Потребитель несет ответственность за причинение ущерба в полном объеме, как Исполнителю, так и покупателю Объекта, в том числе и в следующих случаях:

– умышленного предоставления Исполнителю или покупателю Объекта недостоверных, либо подложных документов или сведений относительно характеристики Объекта, либо в отношении лиц, имеющих право собственности или право пользования Объектом;

– умышленного сокрытия технических и эксплуатационных недостатков Объекта;

– умышленного сокрытия факта нахождения в производстве судов споров по Объекту, либо фактов состоявшихся судебных решений в отношении к Объекту, а также фактов залога, арестов, запретов, наложенных на Объект;

– умышленного сокрытия факта лишения или ограничения дееспособности, как самого продавца, так и других сосособственников и пользователей Объектом, либо факта психических и иных расстройств (душевной болезни или слабоумия) как самого продавца, так и сосособственников или пользователей Объектом, в силу которых данные лица могут не понимать значение своих действий и(или) руководить ими;

– умышленного сокрытия факта наличия опасных инфекционных заболеваний у лиц, проживающих в Объекте, что может впоследствии служить основанием для требования признания сделки с Объектом недействительной.

6.11. 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.

6.12. За каждый день просрочки оплаты фактически оказанных риэлтерских услуг Исполнитель вправе требовать от Потребителя оплаты пени в размере 1% от неоплаченной в срок суммы стоимости фактически оказанных риэлтерских услуг.

6.13. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, объективно не зависящих ни от одной из сторон прямо или косвенно, в силу которых исполнение настоящего договора и заключение 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. 6.5. настоящего договора.

6.14. 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.

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

7.3. В случае возникновения споров по поводу исполнения, пересмотра и расторжения договора, разногласия разрешаются путем переговоров между сторонами.

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

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

7.6. Потребитель ознакомлен с договором обязательного страхования ответственности Исполнителя, документом, содержащим порядок оплаты услуг Исполнителя, Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 14 марта 2008 г. № 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.

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

8. ПОДПИСИ СТОРОН

ПОТРЕБИТЕЛЬ

ИСПОЛНИТЕЛЬ

Подпись

Фамилия И.О.

А.П.Митрахович
Директор