

Эксклюзивный договор

возмездного оказания услуг по продаже объекта недвижимости № 11/13

г. Нефтеюганск

« _____ » _____ 201__ г.

гр. _____
(Ф.И.О. полностью)

действующий (-ая) на основании законодательства РФ, именуемый (-ая) в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и **ООО «Мегаполис» в лице генерального директора Пугачева Александра Александровича**, действующего на основании устава, именуемый в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Исполнитель обязуется за вознаграждение совершать по поручению Заказчика юридические и иные действия, связанные с выполнением действий, предусмотренных п. 2 настоящего договора от своего имени, но за счет Заказчика, либо от имени и за счет Заказчика, а Заказчик обязуется оплатить, оказываемые Исполнителем услуги.

1.2. По соглашению сторон Исполнитель может выполнять действия на основании доверенности, выданной Заказчиком.

2. Права и обязанности сторон

2.1. В целях выполнения настоящего договора Исполнитель обязан:

- провести поиск Покупателей на объект недвижимости:

_____ ,
принадлежащих Заказчику на праве _____ на условиях,
удовлетворяющих требованиям и пожеланиям Заказчика;

- Провести сравнительный анализ стоимости аналогичного объекта недвижимости;
- Составить «паспорт» Объекта, который включает в себя: характеристику объекта; описание инфраструктуры района; описание придомовой территории (Приложение № 1);
- Провести юридическую экспертизу правоустанавливающих документов (дата приобретения объекта недвижимости, дата регистрации права собственности, количество собственников, основание приобретения, наличие обременений на текущую дату);
- Организовать фотосъемку объекта во время, согласованное с Заказчиком;
- Проводить комплекс рекламно-маркетинговых мероприятий по продвижению информации о продаваемом Объекте, с использованием печатных изданий, средств Интернета и личной работы с потенциальными покупателями, внести объект в базу данных Исполнителя, создать страницу на сайте Исполнителя;
- Организовывать показы (просмотры) Объекта во время, согласованное с Заказчиком;
- По запросу клиента предоставить информацию об объектах, выставленных на продажу Исполнителем;
- Предоставлять отчет о проделанной работе посредством Интернета:
(на адрес электронной почты _____)
или телефона:
(на номер _____) с периодичностью 1 раз в 2 недели;
- По запросу Заказчика получить документы, подтверждающие регистрацию права собственности, переход права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области, отправить по месту нахождения Заказчика посредством почтовой, курьерской связи;
- Сформировать полный пакет документов, необходимый для регистрации договора и/или перехода права собственности на объект недвижимости;
- Проверить дееспособность и правоспособность Покупателя (юридическое лицо – получение Выписки из ЕГРЮЛ, анализ учредительных документов и документов, подтверждающих полномочия представителя, при наличии нотариальной доверенности, выданной Заказчиком – заказ справки об открытых счетах, о зарегистрированных правах на объект недвижимости; физическое лицо – проверка действительности паспорта, при наличии нотариальной доверенности, выданной Заказчиком – справки о зарегистрированных правах);
- Организовать подписание предварительного (основного) договора по отчуждению объекта, передачу аванса (здатка);
- Обеспечить безопасные расчеты в виде проверки денежных купюр оборудованием, имеющимся у Исполнителя либо оборудованием, которое предоставляется банками;

- При условии предоставления Заказчиком нотариально удостоверенной доверенности исполнить все обязанности, связанные с регистрацией права собственности и /или перехода права собственности на объект недвижимости;
 - Предоставить скидки в размере 10 % при повторном обращении к Исполнителю;
 - Совершать иные действия, которые не оговорены в настоящем договоре, но являются необходимыми для точного и своевременного выполнения задания Заказчика;
 - Подписать акт приема-передачи выполненных услуг, являющийся неотъемлемой частью настоящего договора.
- 2.2.** Заказчик гарантирует, что до подписания настоящего договора указанный объект недвижимости никому другому не продан, не подарен, не заложен, не обременен правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.
- 2.3.** На основании настоящего договора Заказчик обязан предоставить Исполнителю всю необходимую документацию и информацию об указанном объекте недвижимости:
- 2.4.** Заказчик обязуется и гарантирует:
- предоставить Исполнителю право проведения переговоров с потенциальными Покупателями и/или Правыгоприобретателями от имени и в интересах Заказчика;
 - незамедлительно информировать Исполнителя об обстоятельствах, препятствующих законному отчуждению объекта недвижимости, указанного в настоящем договоре;
 - своевременно следовать указаниям Исполнителя о совершении юридических и фактических действий, связанных с подготовкой сделки и заключением договора;
 - не отчуждать объект недвижимости без участия Исполнителя с лицами, намеренными приобрести данный объект недвижимости, их родственниками, а также иными лицами, получившими от Исполнителя (непосредственно либо через третьих лиц) информацию об объекте недвижимости.
 - Освободить отчуждаемый объект не позднее согласованного с покупателем срока.
 - в течение трех дней уведомить Исполнителя о смене своего фактического места проживания и номера телефона.
 - Вести переговоры с потенциальными покупателями, найденными при содействии Исполнителя, только в присутствии представителя Исполнителя.
- 2.5.** Со дня уведомления о подписании потенциальным покупателем акта выбора объекта недвижимости, Заказчик гарантирует:
- Не отчуждать указанный объект другому лицу кроме покупателя, найденного Исполнителем, а также не обременять указанное право (требование) любыми правами третьих лиц;
 - Предоставить Исполнителю все документы, необходимые для законного заключения договора об отчуждении указанного объекта недвижимости;
 - Не производить в указанном объекте недвижимости без согласия потенциального покупателя никаких изменений, в том числе переустройство, переоборудование, перепланировку;
 - Подписать Акт приема-передачи выполненных услуг, являющийся неотъемлемой частью настоящего договора в день подачи документов в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области, Ханты – Мансийскому и Ямало-Ненецкому округам, либо письменно выразить несогласие с представленным потенциальным Покупателем. Если замечания не высказаны, то работы считаются выполненными и подлежат оплате. Основанием для оплаты является акт приема-передачи выполненных услуг, подписанный Исполнителем в одностороннем порядке;
 - Обеспечить доступ представителя Исполнителя и потенциальных покупателей на объект для просмотра;
 - Освободить отчуждаемый объект не позднее согласованного с Покупателем срока;
 - Оплатить услуги Исполнителя в порядке и сроки, предусмотренные дополнительным соглашением.
- 2.6.** Заказчик вправе требовать от Исполнителя всех действий, предусмотренных настоящим договором.
- 2.7.** Исполнитель вправе требовать от Заказчика:
- Оплаты цены договора;
 - Оплаты штрафных санкций в соответствии с настоящим договором;
- 2.8.** Исполнитель вправе отказаться от исполнения настоящего договора в случае неисполнения Заказчиком своих обязанностей, а также не предоставления документов и сведений на объект недвижимости и собственников.

3. Цена договора

3.1. Вознаграждения Исполнителя за оказанные услуги по настоящему договору составляет 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей

4. Особые условия. Ответственность сторон

4.1. В случае неоплаты Заказчиком услуг, оказанных Исполнителем, в оговоренный настоящим договором срок, Заказчик обязуется оплатить неустойку в размере 0,1 % от неуплаченной суммы за каждый день просрочки, начиная со дня, когда Заказчик должен был оплатить данную сумму.

4.2. Заказчик обязуется в течение срока действия настоящего договора не заключать аналогичных договоров, соглашений с другими лицами, осуществляющими риэлтерскую деятельность на территории города Нефтеюганска и Нефтеюганского района, и воздержаться от осуществления на указанной территории самостоятельной деятельности, аналогичной той, что составляет предмет настоящего договора, в отношении Объекта, указанного в п. 2.1. настоящего договора.

4.3. В случае нарушения Заказчиком обязательств, предусмотренных п.п. 4.2. настоящего договора, Заказчик несет ответственность в виде уплаты Исполнителю штрафа в размере 50 000 (пятьдесят ты-

сяч) рублей. Заказчик вправе отказаться от исполнения договора возмездного оказания услуг при условии оплаты фактически понесенных им расходов. Условия об уплате Заказчиком неустойки в случае его одностороннего отказа от исполнения договора на основании п.1 ст.782 ГК РФ может быть признано ничтожным и не подлежит применению.

5. Срок действия Договора

5.1. Настоящий договор действует в течение 3 (трех) месяцев со дня его подписания сторонами до

« ____ » _____ 201__ года.

5.2. В случае досрочного расторжения настоящего договора по инициативе Заказчика Исполнитель не возвращает сумму аванса, предусмотренную п. 2.4. и внесенную Заказчиком в кассу Исполнителя.

5.3. В случае не продажи объекта недвижимости в установленные сроки, но при надлежащем выполнении Исполнителем своих обязанностей, действие договора продлевается на тот же срок и на тех же условиях.

6. Прочие условия

6.1. Настоящий договор составлен в двух подлинных экземплярах, по одному для каждой из сторон.

6.2. Все исправления по тексту данного договора имеют юридическую силу при взаимном их удостоверении сторонами в каждом отдельном случае.

6.3. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, будут разрешаться путем переговоров и обязательным предъявлением претензии любой из Сторон до обращения с иском в суд.

7. Приложения к настоящему договору

Приложение № 1: «Паспорт объекта», является неотъемлемой частью настоящего договора

8. Адреса, реквизиты и подписи сторон

Заказчик:

(ФИО заказчика полностью)

Паспорт серии _____ № _____
выдан: _____

« ____ » _____ г.

Зарегистрирован (-ая) по адресу: _____

Тел. _____

Подпись:

_____ / _____ /

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью
«Мегаполис»

ИНН/КПП 8604051274/860401001

ОГРН 1128619000069

Дополнительный офис Отделение в
г.Нефтеюганск Филиал ОАО «Уралсиб» в г.Сургут
р/с 40702810735010000159

к/с 30101810700000000706 в РКЦ г.Сургут

ИНН 0274062111

БИК 047144706

628300, Тюменская область, ХМАО-Югра, г. Неф-
теюганск, 8 микрорайон, дом 15, офис 44
тел./факс (3463) 27-10-16

Генеральный
директор _____

_____/А.А. Пугачев/

М.П.

Паспорт объекта

г. Нефтеюганск

« _____ » _____ 201__ г.

1. Характеристика объекта

Следующие характеристики Объекта предоставляются Заказчиком, а Заказчик гарантирует их достоверность:

1. Владелец (владельцы)

2. Контактные телефоны:

3. Адрес объекта:

4. Цена стартовая _____, цена _____ торг _____

5. Кол-во комнат _____ Площадь: общая _____ жилая _____ кухня _____

6. Этаж _____

сан/узел _____ балкон/лоджия _____

7. Описание дома: год постройки _____ этажность _____ материал стен _____

серия _____, застройщик _____

8. Окна квартиры выходят на: _____

улица, двор, сторона света

9. Тел/точка _____ входная дверь _____ решетки _____

10. Состояние

11. Примечания

Указанные сведения предоставлены на дату « _____ » _____ 20__ г., их достоверность Заказчик гарантирует.

2. Описание инфраструктуры

В данном разделе необходимо описать наличие школ, детских садов, аптек, торговых центров, центров бытового обслуживания (салоны, парикмахерские и т.д.), наличие автобусных остановок (близость до остановки), номера автобусных маршрутов.

Школа

Детский сад

Аптека

Торговый центр

Салоны, парикмахерские _____

Автобусные остановки _____

Автобусные маршруты _____

3. Описание придомовой территории

В данном разделе необходимо описать наличие детских площадок, парковок, освещения придомовой территории.

Заказчик:

(ФИО заказчика полностью)

Паспорт серии _____ № _____
выдан: _____

« _____ » _____ г.

Зарегистрирован (-ая) по адресу: _____

Тел. _____

Подпись:

_____/_____/_____

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью
«Мегаполис»

ИНН/КПП 8604051274/860401001

ОГРН 1128619000069

Дополнительный офис Отделение в
г.Нефтеюганск Филиал ОАО «Уралсиб» в г.Сургут
р/с 40702810735010000159

к/с 30101810700000000706 в РКЦ г.Сургут

ИНН 0274062111

БИК 047144706

628300, Тюменская область, ХМАО-Югра, г. Неф-
теюганск, 8 микрорайон, дом 15, офис 44
тел./факс (3463) 27-10-16

Генеральный
директор _____

_____/А.А. Пугачев/

М.П.

Акт приема-передачи выполненных услуг

г. Нефтеюганск

« ____ » _____ 201__ г.

Гр. _____,

Ф.И.О. полностью

действующий (-ая) на основании законодательства РФ, именуемый (-ая) в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и **ООО «Мегаполис» в лице генерального директора Пугачева Александра Александровича**, действующего на основании устава, именуемого в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, вместе именуемые стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Настоящий акт составлен в подтверждение и доказательство того, что работы по Эксклюзивному договору возмездного оказания услуг по продаже объекта недвижимости № _____ от « ____ » _____ 201__ года Исполнителем выполнены полностью, в срок и на должном уровне.

2. Стоимость Объекта недвижимости составляет _____
(цифрами и прописью)

3. Стоимость посреднических услуг составляет _____
(цифрами и прописью)

_____ НДС не облагается.

4. Заказчик никаких претензий к Исполнителю не имеет.

Заказчик:

Исполнитель:

Генеральный директор

_____ / А.А. Пугачев /

линия отреза

Акт приема-передачи выполненных услуг

г. Нефтеюганск

« ____ » _____ 201__ г.

Гр. _____,

Ф.И.О. полностью

действующий (-ая) на основании законодательства РФ, именуемый (-ая) в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и **ООО «Мегаполис» в лице генерального директора Пугачева Александра Александровича**, действующего на основании устава, именуемого в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, вместе именуемые стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Настоящий акт составлен в подтверждение и доказательство того, что работы по Эксклюзивному договору возмездного оказания услуг по продаже объекта недвижимости № _____ от « ____ » _____ 201__ года Исполнителем выполнены полностью, в срок и на должном уровне.

2. Стоимость Объекта недвижимости составляет _____
(цифрами и прописью)

3. Стоимость посреднических услуг составляет _____
(цифрами и прописью)

_____ НДС не облагается.

4. Заказчик никаких претензий к Исполнителю не имеет.

Заказчик:

Исполнитель:

Генеральный директор

_____ / А.А. Пугачев /