

**ДОГОВОР № \_\_\_\_ /2  
НА ОКАЗАНИЕ РИЭЛТЕРСКИХ УСЛУГ  
ПРОДАВЦУ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**

г.Брест

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2018 года

\_\_\_\_\_, в дальнейшем именуемый(ая) «Потребитель», и ООО «АН РИАЛИТИ» в лице директора Яковлева Андрея Юрьевича, действующего на основании Устава, в дальнейшем именуемое «Исполнитель», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Предметом настоящего договора является оказание Исполнителем Потребителю риэлтерских услуг (далее - услуги) по продаже принадлежащего Потребителю на праве собственности объекта недвижимости, представляющего собой \_\_\_\_\_, расположенный по адресу: \_\_\_\_\_ (далее – объект недвижимости). Описание объекта недвижимости приведено в приложении № 2 к настоящему договору, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.2. Исполнитель оказывает следующие услуги:

1.2.1. на этапе подбора варианта сделки с объектом недвижимости (поиск покупателя) –

- консультационные услуги по сделкам с объектами недвижимости (далее - сделка);

- предоставление информации о спросе и предложении на объекты недвижимости;

- подбор вариантов сделки с объектом недвижимости.

1.2.2. на этапе продажи объекта недвижимости (при подобранном варианте сделки) –

- организацию и проведение согласования условий предстоящей сделки;

- помощь в подготовке (оформлении) документов, связанных с осуществлением сделки, и содействие в нотариальном удостоверении сделки с объектом недвижимости;

**2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН НА ЭТАПЕ ПОДБОРА ВАРИАНТА СДЕЛКИ**

2.1. Исполнитель обязуется:

2.1.1. Предоставить Потребителю консультации по сделкам с объектом недвижимости, а также информацию о спросе и предложении на объекты недвижимости.

2.1.2. Организовать поиск потенциального покупателя объекта недвижимости: - разместить

информацию об объекте недвижимости в базе данных Исполнителя;

- организовать рекламу объекта недвижимости в специализированных средствах массовой информации. Подписание настоящего договора является заявкой на размещение рекламы Исполнителем от имени Потребителя. Потребитель дает согласие на размещение рекламы объекта недвижимости Исполнителем. Содержание рекламы Исполнитель формирует самостоятельно, исходя из информации, предоставленной Потребителем. Конкретное содержание, формат и объем рекламных объявлений, количество и график их размещения, выбор СМИ, определяются Исполнителем самостоятельно. Стоимость рекламной кампании входит в общую стоимость услуг по Договору.

2.1.3. Организовать осмотры объекта недвижимости потенциальными покупателями по предварительному согласованию с Потребителем, осуществляемые в сопровождении представителя Исполнителя.

2.2. Потребитель обязуется:

2.2.1. Все действия, охватываемые предметом настоящего Договора, осуществлять в присутствии представителей Исполнителя. По требованию Исполнителя предоставлять возможность проведения осмотров отчуждаемого объекта недвижимости потенциальному покупателю.

2.2.2. Предоставить Исполнителю необходимые для исполнения настоящего Договора документы на объект недвижимости. В случае необходимости передачи Исполнителю документов на объект недвижимости перечень переданных Потребителем документов указывается в приложении №3 к настоящему Договору.

2.2.3. Не совершать действий, препятствующих исполнению Договора: не использовать объект недвижимости в качестве залога, лизинга и других действий, делающих исполнение настоящего договора невозможным

2.2.4. Присутствовать при совершении действий, требующих его участия. Прибывать к согласованному сторонами времени и производить показ объекта недвижимости. Подписывать Акт (акты) осмотра объекта недвижимости потенциальными покупателями.

2.2.5. В письменном виде сообщать Исполнителю о возникновении всех обстоятельств, которые могут повлиять на исполнение или надлежащее исполнение настоящего Договора, в том числе об изменении стоимости, по которой объект недвижимости выставлен на продажу.

2.2.6. Не вступать без участия Исполнителя в договорные отношения по продаже объекта недвижимости с лицами, потенциальными покупателями, информация о которых была предоставлена Исполнителем и/или информация об объекте недвижимости, которым была предоставлена Исполнителем.

До заключения договора купли-продажи объекта недвижимости с покупателем, найденным Потребителем самостоятельно без участия Исполнителя, письменно сообщить Исполнителю о предстоящей сделке.

2.2.7. Известить Исполнителя в письменной форме о намерении расторгнуть или изменить условия настоящего Договора;

2.2.8. Оплатить услуги Исполнителя в соответствии с условиями настоящего Договора.

### **3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН НА ЭТАПЕ ПРОДАЖИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**

3.1. Исполнитель обязуется:

3.1.1. Предоставить Потребителю консультации о порядке совершения сделки и о необходимых для этого документах. Организовать переговоры между Потребителем и покупателем об условиях предстоящей сделки;

3.1.2. Организовать согласование условий предстоящей сделки с объектом недвижимости между Потребителем и потенциальным покупателем объекта недвижимости в письменном виде;

3.1.3. Организовать сбор документов, необходимых для совершения сделки, ее государственной регистрации и государственной регистрации перехода права собственности;

3.1.4. При необходимости действовать от имени Потребителя по доверенности.

3.1.5. Информировать Потребителя о ходе исполнения настоящего договора. Незамедлительно предупреждать о возможных препятствиях и изменениях в процессе совершения сделки.

3.1.6. Содействовать по инициативе Потребителя организации взаиморасчетов между сторонами сделки с объектом недвижимости;

3.1.7. Проверить правильность оформления и комплектность правоустанавливающих документов на объект недвижимости;

3.1.8. Обеспечить сохранность документов, принятых от Потребителя;

3.1.9. Обеспечить конфиденциальность информации, полученной в процессе предоставления услуг Потребителю;

3.2. Потребитель обязуется:

3.2.1. Заключить с покупателем соглашение об условиях совершения сделки с объектом недвижимости.

3.2.2. Не препятствовать покупателю и Исполнителю в получении информации об объекте недвижимости, необходимой для подготовки и осуществления сделки. Заявить о наличии требований в отношении объекта недвижимости со стороны третьих лиц, которые могут повлечь негативные для покупателя последствия (в т.ч. причинение покупателю убытков и признание сделки недействительной).

3.2.3. Не совершать никаких действий, связанных с настоящим договором, не поставив в известность Исполнителя, а равно действий прямо или косвенно препятствующих исполнению договора. Письменно уведомлять Исполнителя об изменении сведений в правоустанавливающих документах, паспортных данных, а также прав третьих лиц на объект в течение 3-х дней с момента наступления таких изменений.

3.2.4. Предоставить Исполнителю сведения (в том числе соответствующие справки, иные документы):

1) о характеристиках объекта недвижимости, наличии технических и эксплуатационных недостатков (дефектов);

2) обо всех лицах, имеющих право собственности на данный объект недвижимости и право пользования им;

3) о супруге, имевшемся на момент возникновения у Потребителя права собственности на объект недвижимости;

4) о находящихся в производстве судов спорах, предметом рассмотрения которых является объект недвижимости; о вынесенных судебных решениях в отношении объекта недвижимости, а также ограничениях (обременениях) в отношении объекта недвижимости;

5) об имеющемся у собственника опекуне, попечителе;

6) иные данные, имеющие значение для законного совершения сделки.

3.2.5. Предоставить нотариально засвидетельствованное согласие проживающих совместно с собственником совершеннолетних членов семьи, супруга, имеющего право претендовать на совместно нажитое имущество, собственников либо при удостоверении договора отчуждения недвижимого имущества обеспечить явку указанных лиц в нотариальную контору (бюро).

3.2.6. Заключить договор купли-продажи объекта недвижимости с покупателем, подобранным Исполнителем и исполнить его в письменном согласованном с покупателем сроки.

3.2.7. Известить Исполнителя в письменной форме о намерении расторгнуть или изменить условия настоящего Договора и оплатить услуги Исполнителя в соответствии с условиями настоящего Договора.

### **4. СТОИМОСТЬ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

4.1. Тарифы (ставки) на услуги определяются постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 14 марта 2008 г. № 386 «О некоторых мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 28 февраля 2008 г. № 140» (в редакции постановления Совета Министров Республики Беларусь от 20.07.09 г, № 957).

Стоимость услуг указывается в протоколе согласования стоимости услуг согласно приложению 1 к настоящему Договору.

4.2. Стоимость услуг (или их этапа) определяется по факту их оказания и отражается в акте сдачи-приемки оказанных риэлтерских услуг (далее - акт). Потребитель имеет право внести авансовые платежи в счет оплаты оказываемых услуг.

4.3. Потребитель обязуется оплатить услуги Исполнителя, указанные в акте в день его получения, а также произвести платежи, связанные с оформлением сделки (плата за выдачу сведений и (или) документов, необходимых для совершения нотариального действия; государственную пошлину; тариф за оказание дополнительных платных услуг правового и технического характера, связанных с совершением нотариального действия (нотариальный тариф); плату за государственную регистрацию сделки, изготовление технического паспорта).

4.4. Потребителем производится оплата фактически оказанных услуг, в соответствии с Положением о порядке оплаты риэлтерских услуг и тарифами (ставками) на риэлтерские услуги, указанными в п.7.4. Договора:

4.4.1. при расторжении либо окончании срока действия Договора на этапе подбора варианта сделки с объектом недвижимости;

4.4.2. при расторжении Договора на этапе продажи объекта недвижимости по инициативе (вине) Потребителя, по соглашению Сторон (в том числе в связи с невозможностью наступления условий совершения сделки, предусмотренных Договором, заключённым Потребителем и покупателем в соответствии с п. 3.2.1 настоящего Договора), либо по основаниям, предусмотренным п. 5.4 настоящего Договора.

4.5. Расчеты между Потребителем и Покупателем по приобретению в собственность объекта недвижимости не регулируются настоящим Договором.

## **5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ЕГО ИСПОЛНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ**

5.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня подписания его Сторонами и действует до « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ **2019** года включительно. После завершения этапа подбора варианта сделки и заключения Потребителем и покупателем договора об условиях совершения сделки, при необходимости срок действия Договора продлевается по соглашению Сторон. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора, срок которого истекает, он считается каждый раз продленным на тот же срок на тех же условиях.

5.2. Настоящий Договор считается исполненным после полного и надлежащего выполнения Сторонами всех своих обязательств по Договору, что оформляется подписанием акта. При необходимости составляется промежуточный акт на фактически оказанные услуги на этапе подбора варианта сделки. Акт составляется Исполнителем и предлагается для подписания Потребителю.

Потребитель в течение 2 (двух) календарных дней с момента получения акта обязан подписать его или дать письменный отказ от подписания с изложением обоснованных причин отказа. В случае если в течение указанного срока Потребитель не подпишет акт и не предоставит Исполнителю письменного отказа от подписания акта с изложением причин, услуги по настоящему Договору считаются исполненными и подлежащими оплате в полном объеме.

5.3. Изменение условий настоящего Договора осуществляется по согласованию сторон путем оформления дополнительного соглашения. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон. Одностороннее расторжение, отказ от выполнения условий Договора допускаются лишь в случаях, установленных настоящим Договором и законодательством.

5.4. Исполнитель имеет право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в случаях:

1) неисполнение Потребителем условий соглашения, заключенного в соответствии с пунктом 3.2.1. настоящего Договора;

2) неисполнение Потребителем обязательств по настоящему Договору;

3) выявления Исполнителем в процессе исполнения Договора обстоятельств, которые делают исполнения настоящего Договора Исполнителем невозможным (в том числе отсутствие возможности связаться с Потребителем в течении шести месяцев) либо которые могут впоследствии стать предметом судебного спора по законному совершению сделки.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

6.1. За неисполнение либо ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством.

6.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору виновная Сторона выплачивает другой Стороне штраф в размере 4 (четыре) базовых величины, установленных на день уплаты штрафа.

Нарушение Потребителем пункта 2.2.6. договора влечет уплату им штрафа в пользу Исполнителя в размере 3% (трех процентов) суммы цены объекта недвижимости, за которую объект недвижимости был продан Потребителем третьему лицу.

Стороны освобождаются от ответственности:

1) в случае невозможности выполнения условий совершения сделки, предусмотренных соглашением, заключённым Потребителем и покупателем в соответствии с п. 3.2.1. настоящего Договора;

2) при установлении обстоятельств, препятствующих законному совершению сделки;

3) невозможности надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору из-за действий потенциального покупателя объекта недвижимости.

6.3. Исполнитель не несет ответственности за достоверность технической информации об объекте недвижимости, представленной Потребителем.

6.4. Стороны не несут ответственность за: 1) невозможность или просрочку исполнения обязательств по Договору, если в процессе работы выявятся обстоятельства, препятствующие законному совершению сделки; 2) действия нотариуса, регистратора, государственных органов и иных организаций, в том числе и в случае предоставления ими недостоверной информации в виде документов, а также иных сведений; 3) отказ государственных органов и иных организаций и лиц, в компетенцию которых входит выдача документов и сведений, от предоставления данных документов и сведений либо несвоевременное их предоставление; 4) несоответствие технических характеристик объекта недвижимости характеристикам, указанным в техническом паспорте объекта недвижимости.

6.5. Стороны освобождаются от ответственности при неисполнении обязательств по Договору, полном или частичном, вследствие обстоятельств непреодолимой силы (стихийного бедствия, военных действий и т.д.).

6.6. Споры по вопросам исполнения и расторжения настоящего Договора разрешаются путем переговоров Сторон, а в случае не достижения ими согласия - в судебном порядке.

### 7. ПОТРЕБИТЕЛЬ ОЗНАКОМЛЕН С ДОКУМЕНТАМИ:

7.1 Лицензией №02240/269 на право осуществления деятельности по оказанию юридических услуг, выданной Министерством юстиции Республики Беларусь 21.03.2014 года.

7.2 Договором обязательного страхования ответственности за причинение вреда в связи с осуществлением риэлтерской деятельности, заключенным ООО «АН РИАЛИТИ» и БРУСП Белгосстрах сроком действия с 22.04.2018г. по 21.04.2019г. (страховой полис серии БР№0002555).

7.3 Правилами осуществления риэлтерской деятельности в Республике Беларусь, утвержденными Указом Президента Республики Беларусь от 09.01.2006г. №15(с изменениями и дополнениями).

7.4 Положением о порядке оплаты риэлтерских услуг и тарифами(ставками) на риэлтерские услуги, утвержденными постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 14.03.2008г. №386 « О некоторых мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 28 .02.2008г. №140(с изменениями и дополнениями)».

7.5 Проектом договора на оказание риэлтерских услуг. Потребитель подтверждает, что ему разъяснены все условия договора.

### 8. ИНЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Данный Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством. Признание недействительным части настоящего Договора не влечет недействительности его в целом.

8.2. Подпункты 2.1, 2.2 пункта 2 действуют при оказании услуг в соответствии с подпунктом 1.2,1 пункта 1 настоящего Договора. Подпункты 3.1, 3.2 пункта 3 - при оказании услуг в соответствии с подпунктом 1.2.2 пункта 1 настоящего Договора.

8.3. Исполнитель самостоятельно определяет количество специалистов (работников), необходимых для исполнения настоящего Договора.

8.4. Потребитель гарантирует, что отчуждаемый объект недвижимости свободен от прав третьих лиц (за исключением зарегистрированных в нем), не находится под арестом или в залоге, не обременен никакими обязательствами и соответствует описанию объекта недвижимости, прав на него согласно приложению 11 к Методическим рекомендациям по порядку составления и исполнения договоров на оказание риэлтерских услуг.

8.5. Потребитель гарантирует, что настоящий Договор на оказание услуг не препятствует исполнению другого, ранее заключенного договора на данный объект недвижимости.

8.6. Потребителю разъяснено содержание статьи 11 Закона Республики Беларусь «О валютном регулировании и валютном контроле».

8.7. Стороны обязуются не разглашать сведения конфиденциального характера по настоящему Договору и сделке.

8.8. На момент подписания договора Потребителем оригиналы документов на объект недвижимости Исполнителю не переданы.

### 9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Потребитель: \_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_

Паспорт: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(подпись)

(ФИО)

**Исполнитель:** ООО «АН РИАЛИТИ», 224030, г. Брест, ул. Советская, 80, офис 24

Р/с № ВУ40OLMP30123000850650000933 в ОАО «Белгазпромбанк» ЦБУ № 104, код OLMPBY2X, УНП 291267309.

Ответственный по настоящему договору риэлтер: Яковлев Андрей Юрьевич

Свидетельство об аттестации риэлтера, выданное Минюст РБ № 1314 до «15» апреля 2019 г.

Идентификационная пластиковая карточка № АВ 0016921 до «15» апреля 2019 г.

Ответственный по настоящему договору риэлтер: \_\_\_\_\_

Свидетельство об аттестации риэлтера, выданное Минюст РБ № \_\_\_\_\_ до « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г.

Идентификационная пластиковая карточка № \_\_\_\_\_ до « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г.

Ответственный агент \_\_\_\_\_

Директор \_\_\_\_\_

Яковлев А.Ю.

М.П.