****

**Договор оказания риэлторских услуг по продаже объекта недвижимости от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_2023г.**

**действует до « \_\_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2023 г.**

г. Севастополь

Мы, нижеподписавшиеся, Общество с ограниченной ответственностью «Сервис недвижимости Эксклюзив» в лице генерального директора Гук Александры Владимировны, именуемое в дальнейшем **«Исполнитель»,** осуществляющее деятельность агентств недвижимости с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Заказчик»** с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. На время действия договора **Заказчик** поручает, а **Исполнитель** принимает на себя обязательства содействовать в продаже **Объекта недвижимости:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(дом/квартира/земельный участок и т.д.)* **,** расположенный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, кадастровый номер\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее по тексту **Объект**), подробная характеристика которого содержится в **Приложении №1**, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора, в соответствии с условиями, предусмотренными настоящим договором.
   2. Стороны достигли взаимного соглашения, по поводу использования следующих понятий:
      1. **«Объект»** - недвижимость, имущественные права.
      2. **«Основной договор»** - любая сделка, которая предусматривает переход имущественных прав на **ОбъектЗаказчика**, указанный в пункте 1.1. договора, в т.ч. купли-продажи, но не исключительно, дарения, мены, предоставления в пользование (аренду, субаренду) с правом выкупа, заключения договоров управления имуществом, путем отчуждения корпоративных прав, внесения **Объекта** в уставный фонд любого юридического лица.
      3. **«Потенциальные покупатели»** - потенциальные приобретатели, их представители, другие связанные с ними лица (сотрудники, родственники, близкие и знакомые), в том числе юридические лица, заинтересованные в заключении **Основного договора**.
   3. **Стороны** достигли взаимного соглашения по стоимости **Объекта** и размеру выплаты вознаграждения Исполнителю. Порядок выплаты и размер вознаграждения Исполнителю, стоимость объекта недвижимости указаны в Приложении №2, которое является неотъемлемой частью данного договора.

### ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

* 1. **Исполнитель** обязан:
     1. Поместить информацию об **Объекте** в базе данных (CRMсистеме Исполнителя) и предлагать в первоочередном порядке **Объект Заказчика** потенциальным покупателям, обратившимся к **Исполнителю**.
     2. Обеспечить поиск **Потенциальных покупателей** на **Объект недвижимости**, указанный в пункте 1.1. настоящего договора.
     3. Предоставлять рекомендации по изменению стоимости **Объекта,** основанные на анализе рынка поступления предложений от Потенциальных покупателей.
     4. Проводить переговоры с **Потенциальными покупателями** в интересах **Заказчика** с целью продажи **Объекта**.
     5. Организовывать и/или проводить просмотры **Объекта Потенциальными покупателями**.
     6. Проводить исследования рынка с целью выявления спроса и предложений по аналогам **Объекта**, указанного в пункте 1.1. Организовать подготовку документов, необходимых для продажи **Объекта**, указанного в пункте 1.1, за счет **Заказчика**, за счет аванса, переданного покупателем, либо за счет собственных средств, при последующей компенсации **Заказчиком** данных расходов.
  2. **Исполнитель** вправе:
     1. Изготовить, фото, видео, текстовый контент об объекте недвижимости указанном в пункте 1.1 с целью предоставления данного контента Потенциальным покупателям за свой счет и своими силами, при этом авторские права на подобные материалы, принадлежат Исполнителю.
     2. Поместить информацию об **Объекте** в средствах массовой информации, интернет-ресурсах, не нарушая конфиденциальности сделки, разместить информацию о продаже **Объекта**, указанного в пункте 1.1. путем расклейки бумажных объявлений в районе нахождения вышеуказанного объекта.

**2.2.3.** Организовывать трехсторонние встречи между **Заказчиком**, **Исполнителем** и **Потенциальными покупателями** для переговоров и уточнения условий **Основного договора**.

**2.2.4.** Предоставить **Заказчику** рекомендации по улучшению состояния **Объекта** с целью повышения его привлекательности для **Потенциальных покупателей.**

**2.2.5.** Предоставлять иные информационно-консультационные услуги **Заказчику** по его дополнительному требованию, направленные на продажу **Объекта**.

**2.2.6.** Привлекать к сотрудничеству и поощрять профессиональных посредников, экспертов и иных исполнителей для реализации **Объекта** в интересах **Заказчика** по системе партнерских продаж.

**2.2.7.** Принимать от потенциального Покупателя бронирование, обеспечительный платеж за объект недвижимости, указанный в п 1.1 настоящего Договора, после согласования существенных условий Основного договора с Заказчиком. Согласие Заказчика на принятие брони, обеспечительного платежа может быть оформлено в виде электронного сообщения (СМС, E-mail, сообщения в мессенджерах). После заключения вышеуказанных договоров с потенциальными Покупателями, исполнитель обязан письменно уведомить Заказчика в простой письменной форме или путем отправки смс, E-mail, сообщения в мессенджерах.

**2.2.8.** В случае, если для выполнения действий, указанных в пункте 2.1. **Исполнителю** понадобится произвести расходы, превышающие оговоренную ранее сумму, Заказчик гарантирует компенсировать возникшие расходы Исполнителю, при условии, что Исполнитель согласует данные расходы с Заказчиком. Указанная сумма возмещается **Исполнителю** в течение действия настоящего договора, при подписании Основного договора, или при расторжении настоящего договора в течение трех рабочих дней.

**2.2.9. Исполнитель** приступает к исполнению настоящего договора с момента его подписания.

**2.3. Заказчик** гарантирует достоверность следующих сведений:

* объект недвижимости не отчужден по генеральной доверенности или по иным документам, не заложен, в споре, под арестом и запрещением не состоит, не обременен правами третьих лиц;
* собственники объекта недвижимости полностью дееспособны и правоспособны, не состоят на учете в психоневрологическом или наркологическом диспансере, не находятся на срочной службе в вооруженных силах, длительной командировке, в местах Крайнего Севера, в местах лишения свободы, а также согласны на продажу объекта недвижимости;
* предыдущая передача прав собственности на объект недвижимости совершена по достоверным (т.е. содержащаяся в них информация не искажена, не сфальсифицирована и соответствует действительности) документам и без нарушения закона. Заказчик свидетельствует о том, что не скрыл информацию, которая существенно может повлиять на продажу объекта;
* отсутствие договоров подобного содержания с иными юридическими или физическими лицами, занимающимися посреднической деятельностью на рынке недвижимости.
  + 1. Заказчик обязуется своевременно предоставлять **Исполнителю** возможность просмотра объекта недвижимости **Потенциальным покупателям**, а также предоставлять контакты Потенциальных покупателей, вышедших на связь с Заказчиком по вопросам приобретения Объекта, указанного в пункте 1.1 без участия Исполнителя в течении действия данного договора.
    2. **Заказчик** обязуется в случае изменения своих идентификационных данных или существенных условий продажи Объекта, указанного в пункте 1.1. в течение одних суток выйти на связь с **Исполнителем** для передачи этих сведений.
  1. **Заказчик** вправе:
     1. Досрочно расторгнуть настоящий договор в течение 3 суток с момента его заключения без уплаты каких-либо штрафов, уведомив об этом **Исполнителя** путем направления электронного письма, либо смс-сообщения по реквизитам, указанным в пункте 5 настоящего договора.
     2. Интересоваться ходом рекламной кампании и состоянием рынка недвижимости у **Исполнителя**.
     3. Присутствовать на встречах и переговорах **Исполнителя** с **Потенциальными покупателями**.
     4. Требовать предоставления отчета о выполнении **Исполнителем** договорных обязанностей.
     5. **Заказчик** своей подписью под договором дает свое согласие на изготовление Исполнителем фотографий и/или графических изображений **Объекта** самостоятельно либо с привлечением профессионального фотографа на выбор Исполнителя, а также размещение визуальной рекламной информации (баннеры, наклейки, таблички) на Объекте, указанном в пункте 1.1. Исполнитель самостоятельно определяет круг лиц, способ и объем предоставления Потенциальным покупателям данных материалов с целью мотивации их на приобретение объекта недвижимости, указанного в пункте 1.1. Заказчик вправе выкупить авторские права на данный материал у Исполнителя по предварительной договоренности с ним.
  2. **Заказчик ознакомлен** и соблюдает условия Федерального закона от 27 июля 2006 г. N 152-ФЗ «О персональных данных», дает свое согласие на использование, обработку и хранение своих персональных данных при этом Исполнитель не является оператором персональных данных.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
   1. **Заказчик** освобождается от ответственности в случае досрочного расторжения договора в течение 3 дней с момента его подписания.
   2. **Заказчик** выплачивает 100% комиссионного вознаграждения, а также неустойку в соответствии с ГК РФ, в случае:

* заключения Основного или Предварительного договора, Договора авансирования, Соглашения о задатке, Внесения обеспечительного платежа с Потенциальными покупателями, просмотр объекта которым был организован Исполнителем в течение действия настоящего Договора без участия **Исполнителя** и с последующим сокрытием вышеуказанных обстоятельств и не оплаты вознаграждения, указанного в **Приложении №2.** Факт организации просмотра подтверждается Просмотровым листом, листом оферты, либо перепиской между Заказчиком и представителем Исполнителя в мессенджерах, смс сообщениях.
* в случае отказа Заказчика от заключения Основного договора с Потенциальными покупателями, найденными Исполнителем. Факт нахождения Потенциальных покупателей подтверждается подписанным Договором обеспечительного платежа, Соглашением о задатке, Предварительным договором.

При этом данный пункт действует после прекращения договорных отношений Сторон (в т.ч. в случае досрочного расторжения) в течении 3-х месяцев, если Основной договор был подписан с Потенциальными покупателями, просмотр объекта которым был организован Исполнителем.

* 1. В случае невыполнения **Исполнителем** принятых на себя обязательств в установленный настоящим договором срок, расходы **Исполнителя**, произведенные им в связи с исполнением настоящего договора, ложатся на **Исполнителя** и **Заказчиком** не возмещаются.
  2. Исполнитель имеет право удерживать переданные ему денежные средства в качестве авансирования, либо обеспечительного платежа по Основному договору до момента полной оплаты Заказчиком вознаграждения, указанного в **Приложении №2**,неустойки и иных денежных сумм, предусмотренных настоящим договором.

1. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ИНЫЕ УСЛОВИЯ**
   1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах имеющих равную юридическую силу и вступает в силу с момента подписания Сторонами и действует 3 месяца до « » 2023 г. Подписание настоящего договора осуществляется Сторонами в присутствии друг друга, либо путем обмена сканированных копий на электронные почтовые адреса, указанные в пункте 5 настоящего договора.
   2. В случае пролонгирования договора, Исполнитель уведомляет Заказчика в течение 3 суток с момента продления договора путем смс, email информирования.
   3. Если по истечению срока договора Заказчик не обратился к Исполнителю документами, либо не сообщил о намерении не продлевать данный договор за 3 дня до его истечения, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях и действует до «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_г.
   4. Оформление Основного или Предварительного договора, Договора авансирования, Соглашения о задатке, Внесения обеспечительного платежа между **Заказчиком** и **Потенциальным покупателем** является основанием прекращения действия настоящего договора. Стороны пришли к соглашению, что наступление вышеуказанных событий является подтверждением выполненных услуг Исполнителя по поиску Покупателя на объект недвижимости указанного в п. 1.1 и не требует подписания акта приема передачи сторонами.
   5. При задержке оформления документов из-за изменений в законодательстве, сбоев в работе государственных органов, договор продлевается на соответствующий период времени.
   6. Заказчик признает стоимость работ/услуг и размер вознаграждения Исполнителя по Договору справедливой и разумной, и обязуются добросовестно исполнять все обязательства по настоящему договору.
   7. Возможные разногласия, возникающие в ходе исполнения настоящего договора, разрешаются путем мирных переговоров. При недостижении согласия стороны могут обратиться в суд.
   8. Стороны пришли к договоренности, что по общему правилу Вознаграждение Исполнителю выплачивается при подписании Основного договора с Покупателем, просмотр которому организовал Исполнитель. При этом подписание акта приема-передачи услуги не является обязательным. В случае, использования в Основном договоре рассрочек, ипотеки, отсрочек платежа и иных способов расчетов (использование средств жилищных сертификатов и т.п.) срок оплаты вознаграждения может быть изменен в индивидуальном порядке, что оговаривается в акте приема-передачи услуги, который в данном случае является обязательным и подписывается при заключении предварительного договора, договора бронирования, соглашения о задатке, обеспечительного платежа.
2. **РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Исполнитель Заказчик**

ООО «Сервис недвижимости Эксклюзив»

Генеральный директор Гук А.В.

г.Севастополь ул. Б.Морская д.50

ИНН: 9204547912 / ОГРН: 1159204004079 Телефоны : +79787240005

**сайт:** [ekskluziw.ru](http://ekskluziw.ru/)

**почта:** [ekskluziw.al@yandex.ua](mailto:ekskluziw.al@yandex.ua)

Подпись: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ФИО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Паспорт: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Выдан: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Подпись:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

****

**Приложение №2**

Мы нижеподписавшиеся, Общество с ограниченной ответственностью «Сервис недвижимости Эксклюзив» в лице генерального директора Гук А.В., именуемое в дальнейшем **«Исполнитель»,** осуществляющее деятельность агентств недвижимости, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Заказчик»**, с другой стороны пришли к соглашению, о нижеследующем:

**Заказчик** выплачивает **Исполнителю** фиксированное вознаграждение в размере 30 000 (тридцать тысяч) рублей 00 копеек в случаях:

* + - Досрочного расторжени ядоговора после истечения 3 дней с момента его заключения.
    - В случае переоформления права собственности на родственников, друзей, знакомых и иных третьих лиц без уведомления Исполнителя.

Стоимость услуг Исполнителя:

5 % от окончательной стоимости объекта:

В стоимость услуг подбор альтернативной покупки включен.

+

альтернативная покупка не требуется.

возможная скидка покупателю составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей 00 копеек

* **стартовая стоимость, объявляемая Потенциальным покупателям в рекламных целях: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей 00 копеек.**
* возможная премия исполнителю \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек выплачивается при продаже объекта недвижимости по стартовой цене без торга.
* Стороны пришли к соглашению о том, что стоимость услуг Исполнителя не может быть **менее 100 000 (сто тысяч) рублей 00 копеек вне зависимости от стоимости объекта недвижимости.**

**Заказчик** своей подписью под **Приложением №2** подтверждает, что Вознаграждение **Исполнителю** соответствует рыночной стоимости на подобного вида услуги и он согласен с порядком и сроками оплаты вознаграждения.

**Исполнитель**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **Заказчик** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ООО «Сервис недвижимости Эксклюзив»

****

**АКТ к Договору оказания риэлторских услуг по продаже объекта**

**недвижимости от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_202\_\_\_\_\_\_\_\_г.**

г. Севастополь до «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

Мы, нижеподписавшиеся, **Заказчик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**с одной стороны, и **Исполнитель**, ООО «Сервис Недвижимости Эксклюзив», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, составили настоящий акт в том, что **Исполнитель** сдал, а **Заказчик** принял: Услуги - своевременно и в полном объеме.

**Окончательная стоимость платных услуг после проведения переговоров составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

**Заказчик претензий к исполнителю по качеству и срокам выполнения и оплаты не имеет и обязуется выплатить вознаграждение в срок до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_г.**

**Исполнитель** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **Заказчик** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_