город « » 20 г.

**Договор на оказание услуг**

Агентство недвижимости ООО «Три Ступени» (ОГРН: 1115018002406; ИНН: 5018031351;) в лице Генерального директора Лихачёва Максима Михайловича, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем Агентство, с одной стороны и

Гр. ,

паспорт серии № , выдан « » 20 года,

 « » 20 года рождения, зарегистрир. по адресу:

именуемый(ая) в дальнейшем Заказчик, с другой стороны, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

1.1. Предметом Договора являются взаимоотношения сторон по продаже Заказчиком Покупателю, указанному Агентством , расположенного по адресу:

 ,

(далее по тексту Объект), состоящей из ( ) комнат,

общая площадь кв.м., жилая кв.м., площадь кухни кв.м.,

этаж/этажность / , балкон/лоджия , тел.

1.2. Объект принадлежит по праву собственности, подтвержденному следующими документами:

В Объекте зарегистрирован(ы):

**2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.**

2.1. Договор действует с « » 20 года по « » 20 года включительно. В случае, если Договор купли-продажи Объекта заключен и подан на государственную регистрацию в УФСГРКК по « » 20 года, срок действия настоящего Договора автоматически продлевается на срок государственной регистрации.

2.2. По окончании срока действия Договор считается исполненным. Договор может быть продлен или досрочно расторгнут по взаимному согласию сторон. Все изменения и дополнения к Договору производятся в письменной форме по соглашению сторон.

**3. ОБЯЗАННОСТИ АГЕНТСТВА.**

3.1. Агентство консультирует Заказчика в определении рыночной стоимости Объекта с учетом всех факторов ценообразования (организация маркетинга, проведение анализа статистических и аналитических материалов, отражающих состояние рынка, а так же аналогичных Объектов, находящихся в данный момент в экспозиции и пр.).

3.2. Агентство обеспечивает проведение рекламной кампании по продаже Объекта путем размещения информации в Интернете, в специализированных базах данных, рекламных изданиях и др., организует проведение просмотров Объекта потенциальными покупателями по предварительному согласованию с Заказчиком, а также проводит переговоры об условиях сделки отчуждения Объекта с покупателями.

3.3. Агентство обеспечивает подготовку сделки отчуждения Объекта, проводит сбор пакета документов необходимых для совершения сделки по отчуждению Объекта, а также юридическую экспертизу правоустанавливающих документов на Объект, представленных Заказчиком.

3.4. В случае признания документов на Объект и всех сопутствующих сделке документов надлежаще оформленными и достаточными для заключения сделки купли-продажи, Агентство в течение срока действия Договора организует нотариальное удостоверение договора купли-продажи, либо составляет проект договора в простой письменной форме (по согласованию сторон сделки), а также государственную регистрацию договора купли-продажи Объекта.

3.5. Агентство обязуется согласовать с Заказчиком (устно или письменно) дату, время и место проведения сделки купли-продажи Объекта не позднее чем за ( ) рабочих дня до сделки.

3.6. Гарантирует со своей стороны конфиденциальность условий настоящего Договора, договоров отчуждения объекта, информации об их собственниках и времени проведения сделки.

3.7. Гарантирует Заказчику сохранность принятых документов в соответствии с Актом приема-передачи документов.

3.8. Обязательства Агентства считаются исполненными после государственной регистрации договора купли-продажи Объекта.

**4. ОБЯЗАННОСТИ ЗАКАЗЧИКА.**

4.1. В течение срока действия Договора не предпринимать каких-либо действий (лично или через посредников) по отчуждению Объекта без согласования с Агентством.

4.2. Предоставить Агентству подлинники правоустанавливающих документов на Объект, а также выдать представителю Агентства нотариальную доверенность для сбора пакета документов указанных в п. 3.3 настоящего Договора.

4.3. К моменту заключения сделки купли-продажи Заказчик обеспечивает выполнение следующих условий: Объект не сдан в аренду, не отчужден, не заложен, не находится в споре, под запрещением (арестом) не состоит, брачный договор в отношении его не заключался.

4.4. Заказчик гарантирует истинность следующих сведений: отсутствуют иные права на Объект у третьих лиц, кроме указанных в п.1.2 Договора; собственники и проживающие в Обекте граждане не лишены и не ограничены в дееспособности, не состоят на учете в психоневрологическом или наркологическом диспансере; из Объекта никто не снят с регистрационного учета временно (на службу в ВС, в места лишения свободы, в районы Крайнего Севера и т.п., Дом престарелых, Детский дом и т.д.), в течение срока владения Объекта Заказчик не имел другого супруга/супруги; в течение срока владения или проживания в Объекте не были зарегистрированы и не имели права проживания несовершеннолетние не указанные в настоящем Договоре; Объект не подвергался какой-либо перепланировке без надлежащего оформления; в течение срока владения или проживания в Объекте у Заказчика не было опекуна (попечителя); предыдущие владельцы (и члены их семей) не имеют по отношению к Объекту претензий, которые могут повлечь отрицательные последствия для будущего собственника; Объект получен в собственность не в результате залога; дом, в котором находится Объект, не идет под снос, реконструкцию, капитальный ремонт; регистрационный учет по месту жительства в Объекте разрешен; в числе собственников Объекта и лиц, зарегистрированных в нем, отсутствуют уклоняющиеся от призыва на действительную военную службу.

4.5. Заказчик обязан до проведения сделки купли-продажи оплатить задолженности по коммунальным платежам, электроэнергии, абонентской плате за телефон, междугородние и международные телефонные переговоры.

4.6. После государственной регистрации договора купли-продажи Заказчик передает Объект покупателю по подписываемому сторонами передаточному акту (в соответствии со ст.556 ГК РФ) в пригодном для жилья состоянии, укомплектованную санитарно-техническим, электро- и иным оборудованием, книжки по оплате коммунальных и др. платежей, телефона, ключи от Объекта.

4.7. С момента подписания Договора Заказчик не вправе производить демонтаж какого-либо оборудования или неотъемлемых элементов Объекта без согласования с Агентством.

4.8. В назначенный Агентством день Заказчик обязан явиться для заключения сделки купли-продажи Объекта, обеспечить явку всех лиц, участвующих в сделке со стороны Заказчика (в т.ч. супруга продавца), с необходимыми документами и продать Объект покупателю, указанному Агентством.

4.9. Заказчик обеспечивает освобождение Объекта (вывоз мебели и иных вещей) и передачу Объекта его покупателю по акту в техническом и санитарном состоянии, соответствующем дню просмотра Объекта покупателем.

4.10. Заказчик обязуется не переводить телефонный номер, указанный в п.1.1., на другой адрес, и предоставит Агентству в день подписания договора купли-продажи письменное заявление об этом.

4.11. Заказчик обязуется после проведения расчетов выдать Покупателю Объекта расписку в получении денежных средств за проданный Объект.

4.12. Заказчик обязуется полностью оплатить стоимость услуг Агентства по реализации данного Договора непосредственно после заключения договора купли-продажи (отчуждения) Объекта с Покупателем.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

5.1. Если сделка купли-продажи Объекта не состоялась по вине Заказчика вследствие неисполнения (ненадлежащего исполнения) им своих обязательств по Договору, включая отказ Заказчика от продажи Объекта покупателю найденному Агентством и (или) предоставления ложной информации об Объекте, Агентство имеет право расторгнуть Договор в одностороннем порядке, а Заказчик обязуется уплатить Агентству денежную сумму в размере

( )рублей в течение 3 (трех) рабочих дней с момента обнаружения Агентством вышеуказанных обстоятельств.

5.2. Если Агентство признало представленные Заказчиком документы на Объект, иные сопутствующие документы, обстоятельства, связанные с Объектом, его настоящими или предыдущими пользователями или собственниками, а также объяснения лиц, данные в связи с отчуждением Объекта, ненадлежащими или дающими основания для признания сделки недействительной, Агентство имеет право расторгнуть Договор в одностороннем порядке, а все полученное сторонами по настоящему Договору подлежит взаимному возврату.

5.3. Если сделка не состоялась по иным причинам, Агентство возвращает Заказчику полученные от него документы в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня окончания срока действия Договора (или со дня его досрочного расторжения).

5.4. Стороны освобождаются от ответственности по настоящему Договору в случае наступления форс-мажорных обстоятельств (обстоятельств непреодолимой силы) в период действия Договора.

**6. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.**

6.1. Расчеты между продавцом и покупателем Объекта производятся после государственной регистрации договора купли-продажи через .

6.2. Стоимость услуг Агентства по реализации настоящего Договора составляет ( ) рублей.

6.3 Все взаиморасчёты должны быть произведены в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней с момента государственной регистрации сделки купли-продажи.

**7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.**

7.1. Заказчик до подписания настоящего Договора ознакомлен Агентством с действующим порядком удостоверения и регистрации сделок с недвижимым имуществом, правилами проведения расчетов с использованием депозитария, получил от Агентства разъяснения по всем пунктам Договора и согласен с предложенными условиями.

7.2. Все споры по настоящему Договору разрешаются сторонами путем переговоров и заключения мирового соглашения, а при не достижении согласия – в судебном порядке.

7.3. Заказчик не возражает против привлечения Агентством для исполнения настоящего Договора третьих лиц.

**8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

8.1.Все расчеты по настоящему договору осуществляются в рублях РФ.

8.2. Настоящий договор считается заключенным с момента подписания его сторонами.

8.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны в случае. Если они составлены в письменном виде и подписаны сторонами.

8.4. Настоящий договор прочитан обеими сторонами и обе стороны со всеми условиями настоящего договора согласны.

8.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

Собственники Объекта и лица, состоящие в ней на регистрационном учете, с условиями Договора согласны.

**Приложение № 1**

**к договору об оказании услуг от**

 « » 20 г.

**Соглашение о стоимости продаваемой Объекта**

г. « » 20 г.

Агентство недвижимости ООО «Три Ступени» (ОГРН: 1115018002406; ИНН: 5018031351;) в лице Генерального директора Лихачёва Максима Михайловича, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем Агентство, с одной стороны и

Гр.

паспорт серии № , выдан « » 20 года,

 « » 20 года рождения, зарегистрир. по адресу:

именуемый(ая) в дальнейшем Заказчик, с другой стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Стоимость продаваемого Объекта, расположенного по адресу:

(далее по тексту Объект), составляет сумму в размере:

( )рублей на день заключения договора купли-продажи Объекта с учетом стоимости услуг Агентства.

2. Заказчик получает на руки денежную суму в размере:

( ) рублей

3. Стоимость объекта может быть изменена по взаимному соглашению сторон, при этом окончательная стоимость Объекта устанавливается в подлежащем государственной регистрации договоре купли-продажи Объекта.

4. Стороны принимают на себя обязательство о конфиденциальности настоящего соглашения.