

# АЭНБИ

**АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ**

www.aenbi.ru aenbi@inbox.ru

Действительный член Российской Гильдии Риэлторов



**8-499-586-000-3**

г. Клин, ул. Захватаева, д. 4, офис 103  
г. Дмитров, ул. Загорская, д. 34А, оф. 2  
г. Москва, Зеленоград, ул. 1 Мая, д. 1, офис 3  
г. Москва, ул. Соколово-Мещерская, д. 25, офис 1

Действительный член Гильдии Риэлторов Московской Области

## ДОГОВОР № \_\_\_\_\_

г. Москва

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ ООО «АЭНБИ», именуемое в дальнейшем **Исполнитель**, в лице действующего(ей) на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и гр. \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем **Заказчик**, с другой стороны, а вместе именуемые **Стороны**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1. **Заказчик** поручает и обязуется оплатить, а **Исполнитель** обязуется совершить от имени и за счет **Заказчика** действия, направленные на:

1.1. поиск потенциального Правоприобретателя и дальнейшее сопровождение сделки по отчуждению принадлежащего **Заказчику** объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_,

представляющего собой \_\_\_\_\_, именуемого в дальнейшем **ОТЧУЖДАЕМЫЙ ОБЪЕКТ**, Приобретателю, указанному **Исполнителем**.

1.2. поиск жилого помещения, с дальнейшим сопровождением сделки, с целью одновременного/последующего (нужное подчеркнуть) приобретения **Заказчиком** прав собственности на объект недвижимости, именуемый в дальнейшем **ПРИБРЕТАЕМЫЙ ОБЪЕКТ**, который должен соответствовать следующим характеристикам:

- Месторасположение \_\_\_\_\_;
- Количество комнат \_\_\_\_\_;
- Этажность \_\_\_\_\_;
- Общая площадь \_\_\_\_\_ кв. м, жилая \_\_\_\_\_ кв. м, кухня \_\_\_\_\_ кв. м;
- Балкон (лоджия) \_\_\_\_\_, телефон \_\_\_\_\_; окна \_\_\_\_\_;
- Иные требования \_\_\_\_\_.

2. Сделки с **ОТЧУЖДАЕМЫМ** и **ПРИБРЕТАЕМЫМ ОБЪЕКТАМИ** проводятся одновременно. Иной порядок проведения сделок оговаривается сторонами дополнительно.

3. В **ОТЧУЖДАЕМОМ ОБЪЕКТЕ** проживают и/или зарегистрированы по месту жительства:

### ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ИСПОЛНИТЕЛЯ

4. Организовать поиск Приобретателя **ОТЧУЖДАЕМОГО ОБЪЕКТА** посредством распространения информации об **ОТЧУЖДАЕМОМ ОБЪЕКТЕ** в компьютерном банке данных, в одном или нескольких информационных изданиях: газетах «Из рук в руки», каталоге «Недвижимость», в иных периодических изданиях, в компьютерной сети Интернет или иным способом по усмотрению **Исполнителя**.

5. Осуществлять показы **ОТЧУЖДАЕМОГО ОБЪЕКТА** потенциальным Приобретателям и вести с ними переговоры от имени **Заказчика** об условиях сделки по отчуждению **ОБЪЕКТА**. Проводить показы потенциально **ПРИБРЕТАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ** **Заказчику** и вести переговоры с их правообладателями об условиях сделки по приобретению **ОБЪЕКТА**.

6. Консультировать **Заказчика** по вопросам, связанным с отчуждением и приобретением жилого помещения.

7. При наличии соответствующей доверенности обеспечить сбор необходимых для сделки документов.

8. Обеспечить подготовку в простой письменной/нотариальной форме (нужное подчеркнуть) и подачу на государственную регистрацию договора отчуждения недвижимого имущества (купли-продажи, мены или иного договора) в случае признания **Исполнителем** документов на **ОТЧУЖДАЕМЫЙ ОБЪЕКТ** надлежащим образом оформленными и достаточными для совершения сделки, при условии исполнения **Заказчиком** обязательств по настоящему договору.

9. Согласовать порядок расчетов между сторонами договора отчуждения через депозитный сейф банка или иным способом (оговаривается дополнительным соглашением).

10. Уведомить **Заказчика** не позднее, чем за 3 рабочих дня о дате, времени и месте сделки.

11. Гарантировать **Заказчику** сохранность принятых на безвозмездное хранение документов.

12. При выявлении несоответствия между характеристиками **ОТЧУЖДАЕМОГО ОБЪЕКТА**, указанными **Заказчиком** в настоящем договоре, и похожими предложениями на Рынке недвижимости в отношении цены **ОБЪЕКТА**, предложить **Заказчику** внести изменения в настоящий договор.

### ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАКАЗЧИКА

13. В согласованное с **Исполнителем** время обеспечить показ **ОТЧУЖДАЕМОГО ОБЪЕКТА** потенциальным

Приобретателям, а также явиться на просмотр ПРИОБРЕТАЕМОГО ОБЪЕКТА.

14. Предоставить **Исполнителю** исключительное право поиска потенциального Приобретателя ОБЪЕКТА и не предпринимать каких-либо действий (лично или через посредников) по поиску Приобретателя и отчуждению ОБЪЕКТА без участия **Исполнителя**, а в случае поступления предложений о приобретении ОТЧУЖДАЕМОГО ОБЪЕКТА направлять их **Исполнителю**.

15. Предоставить **Исполнителю** право вести переговоры с покупателями с правом заключения договоров и получения денежных средств за право первоочередного приобретения (аванса, предоплаты, задатка).

16. Выдать **Исполнителю** доверенность (доверенности) на совершение действий, предусмотренных настоящим договором, в том числе: на право показывать ОТЧУЖДАЕМЫЙ ОБЪЕКТ, проводить переговоры с потенциальными Приобретателями, заключать с последними договоры и принимать предварительные платежи.

17. Передать **Исполнителю** подлинники правоустанавливающих и подтверждающих право документов на ОТЧУЖДАЕМЫЙ ОБЪЕКТ, а также другие имеющиеся у **Заказчика** необходимые для проведения сделки документы.

18. При самостоятельном сборе документов по предоставленному **Исполнителем Заказчику** Перечню документов, необходимых для проведения сделки, передавать их **Исполнителю** по мере получения, но не позднее, чем за три рабочих дня до сделки по отчуждению.

19. По требованию уполномоченных учреждений или организаций явиться лично с целью получения или подачи дополнительных документов, необходимых для заключения договора отчуждения.

20. Обеспечить на момент заключения договора отчуждения выполнение следующих условий: ОТЧУЖДАЕМЫЙ ОБЪЕКТ не отчужден, не заложен, в споре, под запрещением (арестом) не состоит, правопритязания в отношении него отсутствуют.

21. После подписания настоящего договора не производить демонтаж какого-либо оборудования или неотъемлемых элементов ОТЧУЖДАЕМОГО ОБЪЕКТА без согласования с **Исполнителем**.

22. Заключить договор по отчуждению с Приобретателем ОТЧУЖДАЕМОГО ОБЪЕКТА, указанного **Исполнителем**.

23. В назначенный **Исполнителем** день, время и место явиться для оформления сделки с документом, удостоверяющим личность, и обеспечить явку всех лиц (в т.ч. супруга продавца), участвующих в сделке со стороны **Заказчика**, с необходимыми документами.

24. В случае, если **Заказчик** не получит уведомление от **Исполнителя** о месте и времени проведения сделки не по вине **Исполнителя**, то местом проведения сделки считается Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (РОСРЕЕСТР) по Москве/Московской области \_\_\_\_\_ отдел, временем проведения сделки считается - 11 часов 00 минут «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

25. После государственной регистрации договора отчуждения выдать расписку на полученные за ОТЧУЖДАЕМЫЙ ОБЪЕКТ денежные средства, обеспечить передачу ОТЧУЖДАЕМОГО ОБЪЕКТА новому собственнику по подписываемому сторонами акту передачи недвижимости, в пригодном для жилья состоянии, укомплектованном санитарно-техническим, электро- и иным оборудованием, книжек по оплате коммунальных и иных платежей, телефона, ключей от ОТЧУЖДАЕМОГО ОБЪЕКТА до/в течение \_\_\_\_\_ дней после получения с государственной регистрации договора отчуждения. Обеспечить постановку на регистрационный учет, по иному месту жительства всех зарегистрированных в ОТЧУЖДАЕМОМ ОБЪЕКТЕ лиц до/в течение \_\_\_\_\_ дней после получения с государственной регистрации договора отчуждения.

26. Своевременно информировать **Исполнителя** обо всех обстоятельствах, которые могут влиять на исполнение настоящего договора, в том числе об изменении паспортных и иных персональных данных **Заказчика**.

#### **ОБЯТЕЛЬСТВА ИСПОЛНИТЕЛЯ ПРИ ПРИОБРЕТЕНИИ ОБЪЕКТА:**

27. Осуществлять поиск ПРИОБРЕТАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, соответствующих требованиям **Заказчика**, в компьютерном банке данных, в одном или нескольких из следующих изданий: газетах «Из рук в руки», «Квартира. Дача. Офис», каталоге «Недвижимость», бюллетене по недвижимости «Риэлтор», в иных периодических изданиях, в сети Интернет или иным способом по усмотрению **Исполнителя**.

28. Организовывать просмотр потенциальных ПРИОБРЕТАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ в соответствии с требованиями **Заказчика**.

29. При выявлении несоответствия между характеристиками ПРИОБРЕТАЕМОГО ОБЪЕКТА, указанными **Заказчиком**, и предложениями на Рынке недвижимости незамедлительно предложить **Заказчику** внести изменения в настоящий договор.

30. По результатам просмотра ПРИОБРЕТАЕМОГО ОБЪЕКТА подписать с **Заказчиком** акт просмотра.

31. Заключить с **Заказчиком** Договор на оказание услуг по приобретению выбранного ПРИОБРЕТАЕМОГО ОБЪЕКТА лицом (ми), указанным (и) в п. 48 настоящего договора.

32. Гарантировать со своей стороны конфиденциальность условий настоящего договора, кроме совершения действий, направленных на его исполнение.

#### **ОБЯТЕЛЬСТВА ЗАКАЗЧИКА ПРИ ПРИОБРЕТЕНИИ ОБЪЕКТА:**

33. Осуществлять просмотры предложенных **Исполнителем** ПРИОБРЕТАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ и по результатам подписывать акты просмотра.

34. В течение срока действия настоящего договора не предпринимать никаких действий (лично или через посредников) по поиску и приобретению ОБЪЕКТА, соответствующего требованиям, указанным в п. 1.2. настоящего договора, без участия **Исполнителя**.

35. Заключить с **Исполнителем** Договор по приобретению выбранного ПРИОБРЕТАЕМОГО ОБЪЕКТА лицом(ми), указанным(и) в п.48 настоящего договора.

36. Оплатить работу **Исполнителя** в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей. В случае прекращения работ по настоящему договору до того, как он будет исполнен полностью, размер оплаты за работу, которая должна быть выплачена **Исполнителю** в соответствии с настоящим договором, определяется соглашением сторон.

37. **Заказчик** не возражает против взаимодействия **Исполнителя** с другими физическими и юридическими лицами в целях исполнения настоящего договора.

**СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

38. Настоящий договор вступает в силу с момента его заключения и действует по « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. включительно. Договор может быть продлен или расторгнут по взаимному соглашению сторон.

39. После подписания договора отчуждения и/или приобретения объектов действие настоящего договора автоматически продлевается на срок, необходимый для государственной регистрации договоров, фактического и юридического освобождения **ОБЪЕКТОВ**.

40. Настоящий договор может быть расторгнут по инициативе любой из сторон в случае обнаружения фактов, которые могут привести к лишению или ограничению будущего собственника права собственности на **ПРИОБРЕТАЕМЫЙ ОБЪЕКТ**.

41. Исполнение обязательств **Исполнителем** по настоящему договору оформляется Актом приема-сдачи работ.

**ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

42. В случае нарушения **Заказчиком** п. 13-16, 19, 22, 23, 34, 36 настоящего договора, **Заказчик** обязуется компенсировать **Исполнителю** расходы, связанные с исполнением настоящего договора, а также произвести оплату работ **Исполнителя** по настоящему договору соразмерно выполненной им работе. **Исполнитель** также имеет право потребовать от **Заказчика** выплаты неустойки в сумме \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей.

43. **Исполнитель** освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в случае обнаружения фактов, которые могут привести к лишению или ограничению будущего собственника права собственности на **ОТЧУЖДАЕМЫЙ ОБЪЕКТ**.

**ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

44. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны представителями сторон.

45. При исполнении настоящего договора допускается выполнение работ по частям.

46. **Заказчик** имеет право получать от **Исполнителя** информацию о ходе исполнения настоящего договора.

47. Все споры по настоящему договору разрешаются сторонами путем переговоров с учетом взаимного уважения и понимания, а также в Комитете по защите прав потребителей и этике в Гильдии риэлторов Московской области. При недостижении соглашения, споры разрешаются в суде в соответствии с законодательством РФ.

48. **ПРИОБРЕТАЕМЫЙ ОБЪЕКТ** оформляется в собственность \_\_\_\_\_.

Лица, зарегистрированные по месту жительства в **ОТЧУЖДАЕМОМ ОБЪЕКТЕ**, с условиями настоящего договора согласны, принимают на себя обязательства **Заказчика** и несут солидарную ответственность за исполнение обязательств **Заказчика** по договору:

- 1. \_\_\_\_\_
- 2. \_\_\_\_\_
- 3. \_\_\_\_\_

**АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Исполнитель:** Общество с Ограниченной Ответственностью «АЭНБИ», адрес: 124681, г. Москва, г. Зеленоград, ул. 1 Мая, д.1, офис 3, ОГРН - 1077757450869, ИНН - 7735531240, КПП - 773501001, р/с - 40702810238150102685 в Сбербанк России ОАО Зеленоградское ОСБ России № 7954/1604, к/с - 30101810400000000225, БИК - 044525225, телефон: 8-499-729-30-01, 8-499-729-30-03

М.П.

**Заказчик:** \_\_\_\_\_, проживающий(ая) по адресу: \_\_\_\_\_

Паспорт: серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, Контактный телефон \_\_\_\_\_

e-mail \_\_\_\_\_

(Ф.И.О. полностью, подпись)

**ДОВЕРЕННОСТЬ**

г. \_\_\_\_\_ « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Я, \_\_\_\_\_, паспорт: \_\_\_\_\_

доверяю Представителю **Исполнителя** представлять мои интересы по Договору № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. В том числе: показывать **ОТЧУЖДАЕМЫЙ ОБЪЕКТ**, проводить переговоры с правопробретателями, заключать с последними договоры, принимать и вносить предварительные платежи (авансы или задатки по усмотрению исполнителя).

(Ф.И.О. полностью, подпись)

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.