

ДОГОВОР НА ОКАЗАНИЕ РИЭЛТОРСКИХ УСЛУГ НА ПОИСК ПОКУПАТЕЛЯ

г. Алматы

« ____ » _____ 20__ г.

ТОО "Риэлторская группа "КВАДРАТ" в лице Директора Алыбаева Н.А., действующего на основании Устава, и риэлтор (Представитель) (Ф.И.О.) _____, действующий (-ая) по Соглашению о сотрудничестве и представительстве, заключенном с ТОО «риэлторская группа "КВАДРАТ", именуемый (-ая) в дальнейшем «Исполнитель» с одной стороны, и гражданин (-ка) (Ф.И.О.): _____

именуемый (-ая) в дальнейшем «Клиент», действующий от своего имени или в интересах другого лица (при наличии соответствующей доверенности)-собственника Объекта, приходясь собственнику Объекта знакомым, родственником, коллегой или имея еще какие-либо взаимоотношения, - с другой стороны, (далее совместно именуемые «Стороны»), заключили настоящий Договор на оказание риэлторских услуг на поиск покупателя - далее «Договор» о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1 **Объект** - недвижимое имущество (в т.ч. права на объекты незавершенного строительства по договорам о долевом участии в жилищном строительстве), расположенный по адресу: г.Алматы, административный район _____, ул./пр-т _____, дом _____, кв. _____, технические характеристики Объекта указаны в Приложении №1 к настоящему Договору;

1.2 **Правоустанавливающие документы** - документы, подтверждающие право собственности на Объект (в т.ч. права на объект незавершенного строительства): _____

1.3 **Покупатель** - физическое или юридическое лицо, намеревающееся приобрести Объект недвижимости;

1.4 **Сделка** - договор, по которому собственник Объекта недвижимости передает право собственности на Объект;

1.5 **Услуги** - услуги, оказываемые Исполнителем, и включающие в себя: поиск потенциального покупателя на Объект (включая, но не ограничиваясь: размещение информации об Объекте в СМИ, на досках частных объявлений, в сетях интернет и т.д.), организация осмотра/показа Объекта;

1.6 **Договор на оказание риэлторских услуг на поиск Покупателя** - обусловленный законодательством и соглашением Сторон Договор о предоставлении интересов Клиента по переходу прав собственности недвижимого Объекта, в котором оговариваются все действия по совершению Сделки. Договор об оказании риэлторских услуг заключается с учетом положений, определенных свободой волеизъявления Сторон, настоящим Договором и норм, установленных действующим законодательством РК.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ПРАВОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА

2.1 Клиент поручает, а Исполнитель принимает на себя обязательства оказать услуги, на условиях, указанных в договоре;

2.2 На момент заключения договора, по сведениям Клиента, объект не является предметом залога, не является предметом судебного спора, не находится под арестом, не обременен правами третьих лиц иным образом;

2.3 В случае наличия обременений на объект, вступают в силу и действуют условия настоящего пункта;

2.4 Объект обременен следующими обязательствами. Клиент на момент подписания настоящего договора информирует Исполнителя о наличии следующего обременения на объект:

☐ Залог ☐ Арест ☐ Иное: _____

2.5 Объект на текущий момент, является предметом залога, сумма задолженности составляет примерно: _____ (_____) тенге и должна быть погашена из денежных средств, переданных Клиенту, по соглашению о задатке, от найденного Исполнителем покупателя объекта, либо из собственных средств Клиента, что регулируется соглашением о задатке;

2.6 В связи с заявленным фактом наличия обременения на объект, денежная сумма, указанная в п.2.8 настоящего договора, при совершении сделки отчуждения объекта передается Клиенту за вычетом суммы, необходимой для погашения обязательств Клиента или третьих лиц, вызвавших обременение/залог объекта. Все расходы, возникшие при снятии обременений с объекта, погашаются за счет собственника объекта (Клиент);

2.7 При нахождении Исполнителем покупателя, который будет производить расчет с Клиентом посредством ипотечного кредитования, срок действия настоящего договора продлевается на 25 (двадцать пять) банковских дней. Исполнитель уведомляет Клиента о расчете по сделке посредством ипотечного кредитования до момента подписания Клиентом соглашения о задатке с данным покупателем;

2.8 Стороны договорились, что максимальная стоимость объекта составляет _____ (_____) тенге,

при этом минимальная стоимость объекта должна быть не ниже _____ (_____) тенге.

При этом, стоимость объекта подразумевает стоимость объекта с учетом всех встроенных элементов объекта, в том числе элементов коммуникации, отделки и фурнитуры, как предусмотренные по проекту, но установленные на момент заключения настоящего договора, а также все встроенные и не встроенные элементы оборудования и мебелировки в соответствии с данными, указанными в Приложение №1 настоящего договора;



Клиент / _____ /
подпись ①

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 Исполнитель обязуется:

- 3.1.1. Произвести действия по поиску потенциального покупателя на объект и предоставить Клиенту информацию по вопросам правового, организационного, технического и иного характера, возникающих при подготовке и проведении сделки;
- 3.1.2. Организовать и провести осмотры объекта покупателем в согласованное с Клиентом время;
- 3.1.3. Организовать и провести необходимые предварительные переговоры в преддоговорные контакты с покупателем объекта;
- 3.1.4. При нахождении покупателя на объект, организовать и сопроводить подписание соглашения о задатке, при оформлении передачи задатка в простой письменной форме, предоставить форму (бланк) соглашения о задатке;
- 3.1.5. В случае выявления неточностей/несоответствий в правоустанавливающих документах на объект, оказать содействие в их исправлении, при этом Клиент обязуется возместить Исполнителю стоимость понесенных расходов, по согласованию Сторонами.

3.2 Исполнитель имеет право:

- 3.2.1. Проводить все переговоры, касающиеся условий сделки, оговоренной настоящим договором, от имени и в интересах Клиента;
- 3.2.2. В интересах Клиента оповестить другие агентства - партнеров о характеристиках объекта и цене с целью дополнительного привлечения покупателей, а также в случае приобретения покупателем объекта посредством ипотечного кредитования, в интересах Клиента, выдать покупателю или агентству - партнеру копии правоустанавливающих и других документов на объект для предоставления их в банк - кредитор или иную кредитную организацию. Клиент согласен, что условия настоящего пункта не будут являться нарушением сохранения конфиденциальности информации, полученной Исполнителем от Клиента по настоящему договору;
- 3.2.3. Исполнитель вправе привлекать третьих лиц к исполнению своих обязанностей перед Клиентом по настоящему договору.

3.3 Клиент обязуется:

- 3.3.1. В целях надлежащего исполнения условий настоящего договора не проводить с покупателями, найденными Исполнителем или агентством - партнёром, а также с их родственниками и доверенными лицами каких-либо переговоров с Клиентами, представленными (найденными) Исполнителем, без присутствия последнего при таких переговорах, Клиент обязуется немедленно сообщать об этом Исполнителю;
- 3.3.2. Не изменять общую стоимость объекта, заявленную в п.2.8 настоящего договора, без письменного уведомления об этом Исполнителя и не составления дополнительного соглашения к договору, цена Объекта считается не измененной. При этом, если Исполнитель найдет покупателя согласного приобрести объект на установленную ранее цену, Клиент обязуется оплатить Исполнителю вознаграждение вне зависимости от изменения цены Объекта;
- 3.3.3. По требованию Исполнителя предоставлять возможность проведения просмотров объекта, являющегося предметом настоящего договора, в срок не позднее 24 часов с момента получения уведомления о просмотре. После просмотра покупателем объекта подписать предоставленное Исполнителем Приложение № 2. В случае отказа Клиента от подписания Приложения № 2, Исполнитель и потенциальный покупатель составляют соответствующий акт об этом, который будет являться достаточным основанием для подтверждения факта осмотра объекта;
- 3.3.4. При нахождении Исполнителем покупателя, готового совершить сделку по приобретению объекта, подписать с покупателем соглашение о задатке, на условиях, оговоренных сторонами в п.3.1.4 настоящего договора;
- 3.3.5. Предоставить Исполнителю копии правоустанавливающих и иных необходимых документов на Объект, а также всю необходимую информацию для исполнения Исполнителем обязательств, предусмотренных настоящим договором;
- 3.3.6. В случае отчуждения Клиентом объекта недвижимого имущества указанного в п.1.1 настоящего договора без Исполнителя, Клиент обязан в течении 5 (пяти) рабочих дней, с момента заключения договора отчуждения объекта поставить в известность в письменном виде Исполнителя о том, что самостоятельно производит отчуждение объекта недвижимого имущества. В силу, несвоевременного уведомления Исполнителя, Клиент обязуется оплатить часть вознаграждения Исполнителю за фактически выполненную работу по привлечению потенциальных покупателей в соответствии со статьей 5 Договора и Приложения 2 к настоящему договору;
- 3.3.7. В случае заключения сделки между Клиентом и привлеченным покупателем после истечения срока действия договора, Клиент обязан оплатить вознаграждение согласно условиям договора;
- 3.3.8. Клиент при заключении настоящего договора обязан уведомить Исполнителя о ранних самостоятельных переговорах или договорных отношениях с потенциальными покупателями по отчуждению объекта;
- 3.3.9. Клиент обязуется не совершать самостоятельных действий на поиск покупателя в период действия настоящего Договора.

3.4 Клиент имеет право:

- 3.4.1. Получать информацию о ходе выполнения условий настоящего договора на всех этапах реализации, информацию по состоянию на рынке недвижимости, а также правового, организационного, технического и иного характера;
- 3.4.2. Доверить Исполнителю получение задатка по договору от покупателя или выдать Исполнителю доверенность с правом получения задатка за объект от покупателя;
- 3.4.3. Требовать от Исполнителя надлежащего исполнения условий договора, в том числе замены Представителя (риелтора) по обоснованной причине;
- 3.4.4. Расторгнуть данный договор в порядке предусмотренном статьей 7 настоящего договора.

4. СРОК ДОГОВОРА

- 4.1. Настоящий договор действует с момента его подписания сторонами по « ____ » _____ 202__ года включительно, а в части выплаты услуг Исполнителю до момента исполнения полного обязательства Клиентом;
- 4.2. В случае не расторжения договора, по истечение срока указанного в пункте 4.1. договора производится его пролонгация на тот же срок.



5. ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

5.1. Размер вознаграждения Исполнителя, оплачиваемого Клиентом по договору, составляет: _____) тенге;

5.2. Клиент обязуется выплатить вознаграждение путем оплаты на расчетный счет Исполнителя в форме 50% предоплаты в день подписания соглашения о задатке, остаток суммы услуг в размере 50% в день оформления сделки по отчуждению права на объект;

5.3. В случае если Клиент в период действия настоящего Договора откажется от его исполнения, досрочно расторгнет его, либо со стороны остальных собственников будет выражен отказ в отчуждении Объекта, то оплате подлежит возмещение части суммы вознаграждения в размере 50 (пятидесяти) % от суммы, указанной в пункте 5.1. Договора при условии, что Исполнителем будет привлечено не менее 2 (двух) потенциальных покупателей. Доказательством чему служит приложение №2 к настоящему Договору.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае не уведомления Исполнителя о проведении переговоров с покупателями и в дальнейшем заключении с покупателем, его родственниками, знакомыми, и коллегами сделки, в этом случае Клиент обязуется оплатить Исполнителю вознаграждение в полном объеме, указанном в п. 5.1. договора;

6.2. В случае не предоставления доступа к объекту для просмотра Покупателем, в порядке и сроки, указанные в п.3.3.3. договора и согласованные Сторонами, Исполнителем в адрес Клиента направляется соответствующее письмо уведомление об этом, о наличии потенциального покупателя на объект;

6.3. В случае неявки Клиента на подписание соглашения о задатке или договора отчуждения с покупателем найденным Исполнителем, по вине Клиента (отсутствие необходимых документов или прав для заключения сделки у нотариуса), услуги Исполнителя будут считаться оказанными надлежащим образом, и Клиент обязуется выплатить Исполнителю вознаграждение полностью в соответствии с условиями договора;

6.4. В случае неоплаты/несвоевременной оплаты вознаграждения, Клиент обязуется оплатить Исполнителю единовременную неустойку (штраф) в размере суммы вознаграждения указанной в пункте 5.1. Договора.

7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть изменен, дополнен или расторгнут только по взаимному письменному соглашению Сторон, с обязательным письменным уведомлением иницилирующей стороны об изменениях, дополнении и расторжении Договора не ранее чем за 30 календарных дней;

7.2. Исполнитель может отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке в случае нарушения Клиентом своих обязательств по Договору два и более раз;

В этом случае, Исполнитель направляет соответствующее письменное уведомление Клиенту об этом с указанием даты расторжения Договора;

7.3. В случае возникновения независимо от воли сторон обстоятельств непреодолимой силы, исключающих надлежащее исполнение условий настоящего договора, его действие приостанавливается до прекращения данных обстоятельств;

7.4. Наступление форс-мажорных обстоятельств (техногенные и экологические бедствия, природные разрушительные явления и катаклизмы, пожар, наводнения, эпидемии, землетрясения, военные действия, преступные посягательства, массовые беспорядки, решения органов государственной власти и управления и их должностных лиц и иные события препятствующие выполнению Сторонами договорных обязательств) не освобождает Сторон от выполнения обязательств. При этом, каждая Сторона должна заблаговременно уведомить и доказать объективные причины невозможности исполнения условий договора.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Акт выполненных работ Сторонами не подписывается, поскольку предмет Договора как услуга оказывается (сделка исполняется) при самом её совершении, что подтверждается нотариальным оформлением сделки Объекта недвижимости либо заключения договора цессии (уступки/переуступки) и т.д.;

8.2. Исполнитель не несет ответственности перед Клиентом за действия и/или бездействия покупателя и его представителей, иных лиц, связанных с оформлением и регистрацией прав собственности на недвижимое имущество;

8.3. Все задолженности по коммунальным и иным платежам связанные с Объектом на момент передачи Объекта покупателю должны быть погашены за счет Клиента, либо собственником Объекта;

8.4. Настоящий Договор, а также весь объем сведений, переданных Сторонами друг другу в ходе исполнения его условий, является конфиденциальной информацией и не подлежит разглашению без письменного согласия другой Стороны, за исключением случаев обращения за получением юридической помощи, обращения в компетентные органы или в арбитраж;

8.5. Клиент дает согласие Агентству и третьим лицам, связанным с ним как в настоящее время, так и в будущем любыми обстоятельствами или правоотношениями на сбор, обработку, хранение и трансграничную передачу персональных данных, в том числе происходящие в них будущем изменениях и (или) дополнениях, зафиксированных на электронном, бумажном и (или) ином материальном носителе, а также в коммерческих и рекламных целях Исполнителя. В том числе Клиент дает согласие Агентству на получение сведений из правового кадастра о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество, касательно надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору.

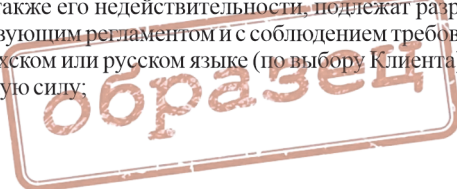
9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Настоящий Договор прекращается по исполнению сторонами принятых на себя обязательств, также в случаях, предусмотренных действующим законодательством Республики Казахстан;

9.2. Споры, вытекающие из настоящего Договора, должны регулироваться путем деловой переписки между сторонами, а в случае не достижения результатов, в порядке арбитражного разбирательства;

9.3. Все споры, разногласия, требования и претензии, возникающие в связи с исполнением настоящего Договора или касающиеся нарушения его условий, прекращения, а также его недействительности, подлежат разрешению в Международном арбитражном суде «Lex Dominus» в соответствии с его действующим регламентом и с соблюдением требований Закона РК «Об арбитраже»;

9.4. Настоящий Договор подписан на казахском или русском языке (по выбору Клиента), в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, имеющих одинаковую юридическую силу;



9.5. Порядок осуществления взаимных уведомлений, извещений и обращений, необходимых для исполнения обязательств по настоящему Договору, Сторонами осуществляется в письменной и/или электронной форме по абонентским номерам и/или электронным почтовым адресам, указанным в Договоре, которые на момент его заключения по заверению Сторон верны и отправка на них будет считаться осуществленной надлежащим образом. При изменении абонентского номера или электронного почтового адреса, Сторона обязана уведомить об этом другую Сторону не позднее 24 часов.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

"Агентство"

ТОО "Риэлторская группа "КВАДРАТ"
БИН: 160340021143
БИК: HSBK KZ KX
ИИК: KZ336017131000018014
в АО "Народный Банк Казахстана"
ул. Байзакова 125, офис 210, БЦ "NOMAD"
e-mail: info@kvadrat-almaty.kz
Тел: +7 (747) 500-40-23
Директор Алыбаев Н.А.

"Клиент"

Ф.И.О. _____

ИИН _____
Тел.: _____

/М.П. подпись/

/подпись/ ②

Приложение №1 к настоящему Договору об оказании риэлторских услуг

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

Все положения настоящего Приложения являются неотъемлемыми и конкретизированными условиями договора.

Вид объекта: ☐ Квартира ☐ Дом ☐ Участок ☐ Офис ☐ Помещение ☐ Здание ☐ Магазин ☐ Промбаза

Целевое назначение участка: _____ Площадь участка: _____

Количество жилых комнат: ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

Площадь объекта: общая - _____ кв.м; жилая - _____ кв.м; кухня - _____ кв.м

Класс: ☐ Улучшенная планировка ☐ Обычная планировка ☐ Свободная планировка

Санузел: ☐ Совмещенный ☐ Разделенный

Объект находится на _____ этаже в _____ этажном доме _____ года постройки; материал стен: ☐ Панель ☐ Кирпич ☐ Монолит

Особенности элементов внутренней отделки: ☐ Обои ☐ Левкас ☐ Побелка ☐ Ламинат ☐ Линоулем ☐ Паркет ☐ Кафель

Оконные рамы: ☐ Обычные деревянные ☐ Стеклопакет

Наличие перепланировок, не обозначенных в техпаспорте объекта: ☐ Узаконенная ☐ Не узаконенная

В денежную сумму, которую Клиент желает получить за недвижимый объект, входит стоимость следующего: ☐ Мягкая мебель

☐ Спальный гарнитур ☐ Кухонная мебель ☐ Бытовая техника ☐ Иное: _____

Клиент подтверждает, что все сведения, указанные в данном Приложении, записаны с его слов верно и являются истинными, существенными для настоящего договора и неизменными в течение всего срока действия настоящего договора.

Клиент / _____ /
подпись ③

Данный документ является демонстративным материалом