

г. Алматы

« _____ » _____ 20 _____ г.

Договор об оказании риэлтерских услуг по гарантированной продаже недвижимости № 001500

Мы, нижеподписавшиеся: _____

именуемый (-ая) в дальнейшем «Заказчик» и ТОО «RIA Light», действующее на основании Устава, в лице представителя _____, действующего на основании доверенности № _____, от « _____ » _____ 20 _____ года, именуемого в дальнейшем «Исполнитель», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ И СТОИМОСТЬ ДОГОВОРА

1.1. «Заказчик» поручает «Исполнителю», а «Исполнитель» принимает на себя обязательства оказать «Заказчику» услуги по поиску потенциального покупателя на недвижимое имущество, (далее Объект). Обязательства «Исполнителя» по исполнению поручения складываются из выполнения следующих видов работ, предусмотренных Прайс-листом услуг ТОО «RIA Light»:

- консультации специалиста;
- проверка правоустанавливающих документов, устранение выявленных недостатков, приведение документации в соответствии с требованиями законодательства;

- размещение рекламы и объявлений на платных и иных сайтах;

- проведение презентации объекта продажи;

- поиск потенциальных покупателей на предлагаемый объект с использованием информационных ресурсов

«Исполнителя» и других агентств недвижимости;

- личное сопровождение «Исполнителем» всех стадий процесса, начиная с подготовки переговоров до регистрации права собственности в органах юстиции. Полный перечень оказываемых услуг отражён на сайте компании: rialight.kz, находящимся в свободном доступе.

Предметом настоящего Договора является объект недвижимости: _____, расположенный по адресу: Республика Казахстан, город Алматы, _____ район, улица/микрорайон/проспект _____, дом № _____ кв. _____.

принадлежащую Заказчику (Доверителю Заказчика) на праве собственности согласно следующим правоустанавливающим документам:

1) _____ реестр № _____ от « _____ » _____ 20 _____ г.

2) _____ реестр № _____ от « _____ » _____ 20 _____ г.

Полная характеристика Объекта указывается в Приложении №1, подписанного Сторонами и являющегося неотъемлемой частью Договора.

1.2. Заказчик заявляет о своём намерении получить за отчуждение Объекта от Покупателя, найденного Исполнителем, денежную сумму в размере _____ (_____) тенге (далее – Цена намерения).

(Указать цифрами и прописью)

1.3. Исполнитель рекомендует Заказчику получить за отчуждение Объекта от Покупателя, найденного Исполнителем, денежную сумму в размере _____ (_____) тенге (далее – Рекомендованная цена).

(Указать цифрами и прописью)

При этом, и Цена намерения и Рекомендованная цена подразумевают стоимость Объекта с учётом всех встроенных элементов Объекта, в том числе: элементов коммуникаций, отделки и фурнитуры, как предусмотренные, так и не предусмотренные по проекту, но установленные на момент заключения настоящего Договора (например: элементы остекления, двери, сантехника, встроенные шкафы, стеновые и потолочные покрытия, и т.д., и т.п.), а так же все встроенные и не встроенные элементы оборудования и мебелировки в соответствии с данными, указанными в Приложении № 1 Договора. «Цена намерения» и «Рекомендованная цена» не являются окончательно установленными оценками реализации недвижимости. Право установить окончательную стоимость недвижимости принадлежит Заказчику, при достигнутой договоренности с Покупателем. Рекомендованная цена носит рекомендательный характер и действительна только на момент подписания Договора. В течение осуществления действий по поиску потенциального покупателя, с учётом сложившихся цен на недвижимость, данная цена может меняться по договоренности сторон, без отражения в тексте основного Договора, с фиксацией рекомендованной оценки в отчетах и рекламных объявлениях.

1.4. Стоимость услуг Исполнителя по Договору составляет _____ % от суммы отчуждения Объекта, но не менее _____ тенге.

сумма цифрами

сумма прописью

Исполнитель: _____

Подпись



Заказчик: _____

Подпись

2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Договор вступает в силу с « _____ » _____ 20 _____ г. и действует до « _____ » _____ 20 _____ г. включительно.

2.2. Договор может быть расторгнут по взаимному согласию Сторон, при этом сторона, желающая расторгнуть Договор, обязана уведомить другую сторону о своём намерении в письменном виде за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора.

2.3. При нахождении Исполнителем Покупателя на Объект, который будет производить расчёт с Заказчиком посредством ипотечного кредитования, срок действия Договора продлевается на 25 (двадцать пять) банковских дней.

2.4. При наступлении форс-мажорных обстоятельств, не зависящих от воли Сторон, к которым относятся стихийные бедствия, землетрясения, наводнения, война, народные волнения, забастовки и т.п. настоящий Договор прекращается в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

2.5. Все изменения и дополнения к Договору оформляются письменно и подписываются Сторонами.

3. ГАРАНТИИ СТОРОН

3.1. Исполнитель гарантирует, что является юридическим лицом, обладающим всеми необходимыми правами для осуществления риэлтерской деятельности, предусмотренными действующими законами Республики Казахстан (далее – РК).

3.2. Исполнитель гарантирует Заказчику, что найдёт потенциального Покупателя, готового приобрести Объект по взаимно согласованной цене, в течение предусмотренного пп.2.1 срока.

3.3. Заказчик гарантирует, что:

а) поставит в известность Исполнителя, если на момент заключения Договора, принадлежащий ему Объект находится в аресте, под обременением, ограничением, запретом или является предметом спора с третьими лицами, или обременён (ограничен) другими обязательствами перед третьими лицами (при необходимости нужно подчеркнуть и указать название банка, суда _____)

б) все предоставленные им сведения достоверны;

в) не будет предпринимать и/или совершать каких-либо действий, способных повлечь возникновение юридических и/или фактических изменений юридического статуса объекта, наложения обременений на объект в течение всего срока действия Договора, без письменного согласования с «Исполнителем»;

г) Объект не имеет никаких отклонений от проекта, кроме указанных в Приложении №1 Договора;

д) все лица, имеющие согласно положениям законодательства РК права на Объект, ознакомлены и согласны с условиями настоящего Договора, а также подтверждают свое согласие на продажу в нотариальной конторе при совершении сделки по отчуждению Объекта;

е) все задолженности по коммунальным платежам (коммунальные услуги, газ, телефон, электроэнергия, горячая и холодная вода, отопление, кабельное телевидение, налог на землю, налог на имущество, вывоз мусора и т.п.) на момент передачи Объекта Покупателю будут погашены за счёт Заказчика.

3.4. Заказчик делегирует Исполнителю свои полномочия по поиску потенциального покупателя недвижимости с правом совершения действий, согласованных с Заказчиком, по подготовке к заключению сделки по отчуждению недвижимости, предусмотренных с условиями договора. Заказчик вправе самостоятельно осуществлять действия по поиску потенциальных покупателей, с последующим согласованием с Исполнителем действий по оформлению отчуждения недвижимости потенциальному покупателю, заключающихся в следующем:

- Заказчик письменно уведомляет Исполнителя о том, что им подобран потенциальный покупатель, выразивший готовность приобрести недвижимость;

- Заказчик информирует Исполнителя о времени и месте переговоров по условиям планируемой сделки, для привлечения к переговорам с потенциальным покупателем Исполнителя;

- Дальнейшее оформление сделки проходит с обязательным участием Исполнителя (оформления соглашения намерений, заключения соглашения о задатке и т.д.);

Не выполнение вышеперечисленных условий договора означает, что Заказчик отозвал своё решение о делегировании полномочий и расторг Договор в одностороннем порядке.

3.4.1 Исполнитель, контролирует подготовку правоустанавливающих документов к оформлению и проведению сделки, чем гарантирует правильность и законность действий сторон, вплоть до оформления договора об отчуждении недвижимости, его регистрации в государственных органах, правильности расчётов между сторонами сделки. Отказ Исполнителя от участия в вышеперечисленных действиях означает, что Исполнитель расторг Договор в одностороннем порядке.

3.4.2. Действия Сторон, повлекшие расторжение Договора в одностороннем порядке, влечёт ответственность Стороны, допустившей такие действия, в соответствии с пунктами 5.1 и 5.3 Договора.

3.5. Стороны гарантируют, что все сведения, полученные ими в результате исполнения Договора, являются конфиденциальными и не подлежат разглашению третьим лицам без письменного согласия на это другой Стороны.

4. ПРАВА И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Исполнитель обязуется:

4.1.1. Производить от своего имени и за свой счёт все необходимые действия по поиску потенциального Покупателя на Объект.

4.1.2. Предоставлять Заказчику информацию правового, организационного, технического и иного характера, возникающие при подготовке и проведении сделки по отчуждению Объекта.

4.1.3. В течение всего срока действия Договора предоставлять по требованию Заказчика отчёт о проделанной работе в письменной форме. Периодичность предоставления отчётов должна составлять от 14 (четырнадцати) до 30 (тридцати) дней.

4.1.4. Организовать и провести необходимые предварительные переговоры и преддоговорные контакты с потенциальным Покупателем Объекта.

Исполнитель: _____

Подпись



Заказчик: _____

Подпись

4.1.5. При нахождении потенциального Покупателя на *Объект*, заключить с ним договор и совершить иные необходимые действия, направленные на обеспечение совершения сделки по отчуждению права на *Объект*, в соответствии с законодательством РК.

4.1.6. Взять на себя расходы со стороны *Заказчика*, связанные с нотариальным оформлением сделки по отчуждению права на *Объект*.

4.1.7. Принять по необходимости на безвозмездное ответственное хранение правоустанавливающие и иные документы на *Объект*, которые передаются между *Сторонами* на основании Актов приема-передачи документов. Данные Акты составляются в 2-х экземплярах по одному для каждой из *Сторон*, подписываются *Сторонами* и являются неотъемлемой частью настоящего Договора. При этом *Исполнитель* обязуется выполнять следующие условия хранения:

- а) нести ответственность за утрату, недостачу или повреждение документов, переданных на хранение *Агентству* по *Договору*.
- б) ответственность *Исполнителя* по безвозмездному хранению документов на *Объект* прекращается по истечении 12 рабочих дней с момента наступления одного из обстоятельств, прекращающих действие настоящего *Договора*.

4.2. *Исполнитель* имеет право:

4.2.1. Проводить все переговоры, обусловленные *Договором*, от имени и в интересах *Заказчика*.

4.2.2. В интересах *Заказчика* оповестить другие *Агентства* — партнёры о характеристиках *Объекта* и цене с целью дополнительного привлечения потенциальных покупателей. *Заказчик* согласен, что оповещение *Агентств-партнёров* о характеристиках *Объекта* и цене не будет являться нарушением п. 3.5. *Договора*.

4.2.3. В случае приобретения Покупателем *Объекта* посредством ипотечного кредитования, в интересах *Заказчика*, выдать Покупателю или *Агентству* — партнёру, копии правоустанавливающих и других документов на *Объект* для представления их в Банке-Заёмщике или любую другую кредитную организацию. *Заказчик* согласен, что передача копий правоустанавливающих документов на *Объект* в этом случае не будет являться нарушением п.3.5. *Договора*.

4.2.4. *Исполнитель* оставляет за собой право удержать с покупателя сумму оплаты услуг в счёт оплаты услуг, оказанных *Заказчику*.

4.2.5. В случае, если в процессе оказания услуг по *Договору* произошло событие, повлиявшее на рыночную привлекательность *Объекта* (затопление соседями, нарушение коммуникаций, пожар в соседней квартире, ремонтные работы вблизи дома и т.д.), *Исполнитель* вправе пролонгировать действие *Договора* на срок, который необходим на устранение причин, приведших к затруднениям в оказании услуг.

4.3 *Заказчик* обязуется:

4.3.1 В целях надлежащего исполнения условий *Договора* не проводить с потенциальными покупателями, найденными *Исполнителем* или *Агентством* - партнёром, а также с их родственниками и доверенными лицами каких-либо переговоров, касающихся условий *Договора* и предстоящей сделки без присутствия *Исполнителя*.

4.3.2. Не изменять Цену намерения в течение всего срока действия *Договора* без согласования с *Исполнителем*.

4.3.3. Предоставлять потенциальным покупателям, найденным *Исполнителем*, возможность проведения просмотров *Объекта* в срок не позднее 24 часов с момента обращения *Исполнителя* о просмотре. Порядок и условия проведения просмотров оговариваются *Сторонами* в Приложении № 1 к *Договору*.

4.3.4. Подписывать Акт осмотра после каждого показа *Объекта* *Исполнителем* потенциальному Покупателю. В случае невозможности подписания *Заказчиком* Акта осмотра, пересылка и ознакомление *Заказчика* с Актом осмотра в электронной форме приравнивается к его подписи.

4.3.5. Не заключать договоров найма *Объекта* с третьими лицами без предварительного письменного согласования с *Исполнителем*.

4.3.6 При нахождении *Исполнителем* Покупателя, готового приобрести право собственности на *Объект*, *Заказчик* обязуется:

- а) принять задаток в срок не позднее двух суток с момента обращения Покупателя.
- б) освободить отчуждаемую недвижимость в течение (_____) дней со дня подписания и нотариального заверения сделки по отчуждению *Объекта*.
- в) подготовить за свой счёт все необходимые для заключения сделки документы на *Объект* ко дню нотариального оформления договора купли-продажи *Объекта* с Покупателем.

4.3.7. В случае вынужденного выезда из города на срок более двух суток, письменно уведомить об этом *Исполнителя* и назначить вместо себя доверенное лицо с правом получения задатка, а в случае длительного отсутствия - с правом отчуждения *Объекта*. *Заказчик* обязан ознакомить доверенное лицо с настоящим *Договором*. Доверенное лицо обязано письменно взять на себя все оговорённые настоящим *Договором* обязательства.

4.4. *Заказчик* имеет право:

4.4.1. Получать информацию по ситуации на рынке недвижимости, а также правового, организационного, технического и иного характера,

4.4.2. Самостоятельно договариваться с Покупателем о цене за *Объект* с условием присутствия *Исполнителя* при переговорах.

4.4.3. Требовать от *Исполнителя* отчёт о проделанной работе.

4.4.4. Доверить *Исполнителю* получение задатка по *Договору* поручения и надлежаще оформленной доверенности от имени потенциального Покупателя или выдать *Исполнителю* доверенность с правом получения задатка от потенциального Покупателя.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. При неисполнении *Заказчиком* п. 3.3.в, 3.4, 4.3 *Договора* он обязуется компенсировать *Исполнителю* понесённые им при выполнении своих обязательств по *Договору* расходы и упущенную выгоду в размере «___»% от Рекомендованной цены, но не менее _____ (_____) тенге.

5.2. *Сторона*, инициатор одностороннего расторжения *Договора*, выразившегося в письменном отказе от его исполнения, заключение договора купли-продажи без участия *Исполнителя*, либо письменного отказа *Исполнителя* от дальнейшего сопровождения сделки, считается виновной в неисполнении или ненадлежащем исполнении принятых на себя обязательств и

Исполнитель: _____

Подпись



Заказчик: _____

Подпись

обязана выплатить другой стороне штрафные санкции, оценка которых не может превышать «___» % от суммы отчуждения объекта, но не менее

(_____) тенге.

5.3. *Заказчик* оплачивает услуги *Исполнителю* в день подписания договора купли-продажи или договора об уступке права требования *Заказчиком* или его родственником, супругом, доверенным лицом, а в случае передачи задатка по сделке - в день передачи задатка в размере 50 % (пятьдесят процентов) от суммы услуг. В случае не заключения сделки после передачи задатка по независящим от *Исполнителя* причинам, сумма услуг, оплаченная *Исполнителю*, не возвращается.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. *Стороны* пришли к соглашению о том, что существенными и виновными нарушениями, влекущими выплату штрафных санкций, со стороны *Заказчика*, следует считать нарушение пунктов: 3.3 (подпункты: а, б, в, д.), 3.4, 4.3.1, 4.3.2, 4.3.3, 4.3.6 (подпункты а-в), 4.3.7, 5.2 *Договора*.

6.2. *Стороны* пришли к соглашению о том, что существенными и виновными нарушениями, влекущими выплату штрафных санкций, со стороны *Исполнителя*, следует считать нарушение пунктов 3.4.1., 4.1.1., 4.1.2., 4.1.4., 4.1.5., 4.1.6., 5.2. *Договора*.

6.3. Сторонами признаются действительными электронные переписки, включая e-mail и различные мессенджеры.

6.4. Условия данного пункта являются неотъемлемыми условиями настоящего *Договора*.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Все споры и разногласия между *Сторонами* настоящего *Договора*, решаются путём переговоров, а в случае невозможности достижения компромисса - в установленном законодательством РК порядке. Любые споры и/или разногласия, возникающие из настоящего Договора (контракта, соглашения) или в связи с ним (в том числе касающиеся его толкования, исполнения, нарушения, прекращения или недействительности), подлежат окончательному урегулированию в Арбитраже «Международный Коммерческий Арбитраж "JUS GENTIUM"» (<http://www.arbitrage.kz>), в соответствии с действующим Регламентом. Состав арбитража будет включать одного арбитра. Место проведения арбитражного разбирательства – город Алматы. Языком арбитражного разбирательства будет русский язык. Применяемое право – нормы материального права Республики Казахстан.

7.2. Каждая из *Сторон* полностью осознает, на каких условиях заключается *Договор* и подписывая его подтверждает, что не находится под влиянием обмана, заблуждения, какого-либо давления и действует по своей воле и в своих интересах.

7.3. *Договор* составлен на русском языке, на 4 -х страницах, в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из *Сторон*.

7.4. Во всех случаях, не предусмотренных положениями настоящего *Договора*, *Стороны* руководствуются нормами действующего законодательства РК и общепринятыми обычаями делового оборота.

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Исполнитель:	Заказчик	Заказчик	Заказчик
ТОО «RIA Light»	Ф.И.О.	Ф.И.О.	Ф.И.О.
Адрес: г. Алматы, Улица Байсеитовой 45 БИН 071140018249	_____	_____	_____
ИИК KZ156017131000009220 в АО «Народный банк Казахстана» БИК HSBKZZKX, Код 724	№ документа, удостоверяющего личность _____	№ документа, удостоверяющего личность _____	№ документа, удостоверяющего личность _____
	Кем и когда выдан _____	Кем и когда выдан _____	Кем и когда выдан _____
	ИИН _____	ИИН _____	ИИН _____
	Проживающий по адресу: _____	Проживающий по адресу: _____	Проживающий по адресу: _____
	Тел: _____	Тел: _____	Тел: _____
	Е-mail: _____	Е-mail: _____	Е-mail: _____
_____	Подпись: _____	Подпись: _____	Подпись: _____
подпись			

Второй экземпляр договора получил _____

Подпись

Исполнитель: _____

Подпись



Заказчик: _____

Подпись

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

К Договору об оказании риэлтерских услуг по гарантированной продаже недвижимости № _____ от « _____ » _____ 20 _____ г.

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

Все положения настоящего Приложения являются неотъемлемыми и конкретизированными условиями Договора.

Объект расположен по адресу: г. Алматы, _____ р-он,

Улица/микрорайон _____, дом _____,

Ориентир (пересечение известных улиц): _____

Название жилого комплекса _____

Название строительной компании _____

Сроки сдачи в эксплуатацию (для новостроек) Имеет следующие характеристики: _____

Вид объекта:

Количество комнат: / _____

Площадь: общая - _____ кв. м,

Санузел: совмещён/раздельный; количество: _____

Объект находится на _____ этаже в _____ этажном доме _____ года постройки; материал стен _____

Общее состояние Объекта (указать соответствующее действительности):

- а) Отличное (капитальный ремонт производился не более 6-ти месяцев назад);
- б) Хорошее (капитальный ремонт Объекта проводился не более 12-ти месяцев назад);
- в) Нормальное (Объект подвергался косметическому ремонту не более 6-ти месяцев назад);
- г) Требуется косметический ремонт (ремонт/замена элементов отделки);
- д) Требуется капитальный ремонт (ремонт встроенных элементов Объекта, требующий значительных материальных затрат).
- е) Черновая отделка (для новостроек)

Конструкция крыши дома, где расположен Объект: _____

Расположение окон Объекта: _____

Особенности элементов отделки:

Элементы отделки и покрытия стен (подчеркнуть или вписать соответствующие действительности): _____

- а) обои; б) побелка; в) левкас; г) иное

наличие кафеля: _____

Покрытие пола (подчеркнуть соответствующее действительности): а) деревянное; б) линолеум; в) паркет; г) ламинат; д) иное

Оконные рамы / межкомнатные двери: _____

- а) обычные деревянные; б) металлопластиковые стеклопакеты; в) деревянные стеклопакеты; г) иное

Состояние труб подачи холодной и горячей воды (указать соответствующее действительности): _____

- а) новые (меняли полностью не более года назад);
- б) нормальные (используются не более 12 лет)

новые (меняли полностью не более года назад); нормальные (используются не более 12 лет);

- в) требуется замена (более 12 лет использования.)»

Состояние сантехнического оборудования: _____

Наличие счётчиков учёта расхода воды и газа: _____

Наличие усиленных входных дверей (указать соответствующее действительности):

- а) нет - дверь обычная одинарная;
- б) усиленная - двойная
- в) одинарная металлическая
- г) усиленная двойная – наружная металлическая

Объекта: _____

Исполнитель: _____

Подпись



Заказчик: _____

Подпись

Настоящим Заказчик подтверждает, что в конструкции Объекта не имеется никаких не обозначенных в техническом паспорте перепланировок, за исключением вышеуказанных.

Способ проведения *Исполнителем* контактов с Заказчиком:

а) Особые пожелания по времени звонков (нужное отметить):

- в любое время
- не раньше _____
- не позже _____
- с _____ до _____
- другое: _____

б) Способ проведения *Исполнителем* показов Объекта. Особые пожелания по времени показов (нужное отметить)

- наличие ключа от Объекта у *Исполнителя*
- предварительная договорённость по телефону не позже, чем за _____
- в любое время
- не раньше _____
- не позже _____
- другое: _____

Наличие кодового замка на двери подъезда: код _____

В денежную сумму, которую Заказчик желает получить за недвижимый Объект **входит** стоимость следующего: _____

В денежную сумму, которую Заказчик желает получить за недвижимый Объект **не входит** стоимость следующего: _____

Контактные телефоны: _____

Заказчик 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.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Исполнитель:	Заказчик Ф.И.О.	Заказчик Ф.И.О.	Заказчик Ф.И.О.
ТОО «RIA Light»	_____	_____	_____
Адрес: г. Алматы, Улица Байсеитовой 45	_____	_____	_____
БИН 071140018249	№ документа, удостоверяющего личность	№ документа, удостоверяющего личность	№ документа, удостоверяющего личность
ИИК	Кем и когда выдан	Кем и когда выдан	Кем и когда выдан
KZ156017131000009220	ИИН	ИИН	ИИН
в АО «Народный банк	Проживающий по адресу:	Проживающий по адресу:	Проживающий по адресу:
Казахстана»	_____	_____	_____
БИК HSBKZKX, Код 724	Тел:	Тел:	Тел:
_____	Е-mail:	Е-mail:	Е-mail:
подпись	Подпись: _____	Подпись: _____	Подпись: _____

Исполнитель: _____

Подпись



Заказчик: _____

Подпись