

Договор на оказание услуг  
по покупке объекта недвижимости с последующей продажей

город \_\_\_\_\_

Гр. РФ \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «ЗАКАЗЧИК», с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Реглайт», ОГРН/ИНН/КПП/ 1195027016051/500901001/ Юридический адрес 142001, Московская область, город Домодедово, улица Западная (Северный Мкр.), дом 20а, фактический адрес: ул. Гагарина, 45, микрорайон Северный эт. 2, в лице генерального директора Рогова Руслана Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «ИСПОЛНИТЕЛЬ», с другой стороны, вместе именуемые «СТОРОНЫ», заключили настоящий договор (далее «ДОГОВОР») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему Договору Исполнитель обязуется оказать услуги Заказчику (Приложение №№ 1, 2 к настоящему Договору), направленные на организационное, юридическое, техническое сопровождение покупки недвижимого имущества с кадастровым номером: \_\_\_\_\_ (далее – Объект недвижимости), по цене \_\_\_\_\_, с его последующей продажей, а Заказчик обязуется своевременно оплатить оказанные услуги.

1.2. Целью покупки Объекта недвижимости с его последующей продажей Заказчиком является получение прибыли.

1.3. Прибыль является плановой (прогнозируемой) в размере 30% (тридцать) процентов годовых от цены покупки Объекта недвижимости:

Плановая прибыль = цена покупки Объекта недвижимости \* 0,3 / 360 \* количество дней, затраченных на продажу Объекта недвижимости (период владения объектом недвижимости Заказчиком).

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Заказчик обязан:

2.1.1. при покупке объекта недвижимости:

- передать Исполнителю копию персональных документов: паспорт, СНИЛС, ИНН;
- заключить с собственником Объекта недвижимости предварительный договор купли-продажи (договор аванса/здатка) с оплатой аванса/здатка;
- заключить с собственником договор купли-продажи Объекта недвижимости;
- оплатить стоимость объекта недвижимости путем оформления аккредитива/ номинального счета/ банковского сейфа на имя собственника Объекта недвижимости;

2.1.2. при продаже объекта недвижимости:

- предоставить Исполнителю документы в отношении Объекта недвижимости и его правообладателей;
- оплатить все задолженности по коммунальным платежам, обращению с ТКО, капитальному ремонту по Объекту недвижимости;

- обеспечить возможность проведения показов Объекта недвижимости потенциальным покупателям;
- не предпринимать каких-либо действий по продаже Объекта недвижимости как лично, так и через иных исполнителей, помимо Исполнителя (эксклюзивный Исполнитель);
- к моменту совершения сделки гарантировать выполнение следующих условий: Объект недвижимости не обременен арендой, не отчужден, не находится в споре, под арестом или запрещением не состоит;
- заключить с покупателем договор купли-продажи Объекта недвижимости;

## 2.2. Заказчик вправе:

2.2.1. запрашивать у Исполнителя любую относящуюся к предмету договора документацию и информацию;

2.2.2. предъявлять претензии к Исполнителю в соответствии с действующим законодательством РФ;

2.3. Исполнитель обязан поэтапно оказать услуги в соответствии с Приложением № 1 и Приложением № 2 к настоящему Договору.

2.4. Исполнитель вправе привлекать к оказанию услуг третьих лиц, оплату их услуг осуществлять самостоятельно;

## 3. Стоимость и порядок оплаты оказанных услуг

3.1. Стоимость услуг Исполнителя не является фиксированной денежной величиной, она определяется как разница между ценой продажи Объекта недвижимости и ценой покупки Объекта недвижимости, уменьшенная на плановую прибыль Заказчика:

Стоимость услуг исполнителя = цена продажи Объекта недвижимости - цена покупки Объекта недвижимости - (цена покупки Объекта недвижимости \* 0,3 / 360 \* количество дней, затраченных на продажу Объекта недвижимости).

3.2. Фактом надлежащего исполнения обязательств Исполнителя по Приложению №1 является регистрация права собственности Заказчика на Объект недвижимости.

3.3. Фактом надлежащего исполнения обязательств Исполнителя по Приложению №2 является регистрация перехода права собственности от Заказчика к покупателю.

3.4. Обязанность Заказчика по оплате стоимости услуг Исполнителя возникает в день регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости с Заказчика на покупателя.

3.5. Заказчик обязан оплатить стоимость услуг Исполнителя в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента возникновения обязанности по оплате стоимости услуг.

3.6. В стоимость услуг Исполнителя не включаются сопутствующие расходы по сделкам (расходы на нотариуса, услуги кадастрового инженера, получение справок и другие), данные расходы Заказчик несёт самостоятельно.

#### 4. Ответственность Сторон

4.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств, если это неисполнение явилось следствием причин непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить доступными средствами.

4.2. Стороны обязаны поставить друг друга в известность о наступлении форс-мажорных обстоятельств в течение трех рабочих дней с момента их наступления и определить путем переговоров возможные способы преодоления возникших обстоятельств.

#### 5. Порядок разрешения споров

5.1. В случае возникновения споров по вопросам выполнения настоящего договора Стороны примут все меры к их решению путем переговоров. При невозможности достижения договоренностей споры, инициированные Заказчиком, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством. Споры, инициированные Исполнителем, подлежат рассмотрению в Домодедовском городском суде Московской области.

#### 6. Прочие условия

6.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение 3 (трех) месяцев, а в части расчетов до их полного завершения.

6.2. Действие договора автоматически продлевается на тот же срок, если действие его закончится и ни одна из Сторон не заявит о его прекращении в связи с истечением срока действия.

6.3. В частности, Стороны согласовали взаимодействие посредством обмена в чате мобильного приложения WhatsApp по номерам телефонов, указанным в разделе 7 настоящего Договора, сообщениями или сканированными и подписанными одной из сторон экземплярами документов, оформляемых в связи с исполнением настоящего договора. Стороны признают юридическую силу направленных таким образом документов и сообщений. Обмен сообщениями и документами, оформленных в связи с исполнением настоящего договора, посредством обмена сканированными и подписанными одной из сторон экземплярами документов и сообщений является основанием для возникновения, изменения, прекращения соответствующих прав и обязанностей Сторон.

Сообщение одной из Сторон, отправленное в порядке пункта 6.3. Договора, считается доставленным другой Стороне в случае, если другая Сторона не приняла мер реагирования на такое сообщение в течение 3 календарных дней с момента доставки.

6.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную правовую силу, по экземпляру для каждой из Сторон.

6.5. Во всем, что не нашло отражения в настоящем договоре, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

7. Реквизиты и подписи Сторон

ЗАКАЗЧИК

ИСПОЛНИТЕЛЬ

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Телефон:

Эл.почта:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Телефон:

Эл.почта:

Приложение № 1  
к Договору на оказание услуг  
по покупке объекта недвижимости с последующей продажей от \_\_\_\_\_ г.

Перечень и этапы услуг

Этап №	Наименование и содержание услуги
1	Работа с Объектом недвижимости: 1) анализ рынка недвижимости в целях определения реальной рыночной цены объекта недвижимости; 2) взаимодействие с продавцом Объекта недвижимости в целях уменьшения стоимости продажи.
2	Комплекс услуг по юридической проверке: 1) юридическая проверка документов, предоставляемых продавцами; 2) оценка рисков при покупке объекта недвижимости; 3) подготовка правового заключения о проверке объекта недвижимости.
3	Комплекс услуг по согласованию условий сделки: 1) согласование индивидуальных условий оплаты объекта недвижимости; 2) юридический анализ, согласование и подготовка предварительного договора купли-продажи/задатка/аванса/обеспечительного платежа; 3) предварительный анализ документов для сделки; 4) информационное сопровождение Заказчика в процедуре согласования условий сделки и в процедуре подписания предварительного договора купли - продажи/задатка/аванса/обеспечительного платежа.
4	Техническая подготовка и организация Сделки: 1) юридический анализ, согласование и подготовка договора отчуждения объекта недвижимости; 2) сбор и анализ пакета документов, согласованного сторонами Сделки. 3) разработка способов взаиморасчетов сторон Сделки; 4) согласование Сделки с банком; 5) определение даты проведения сделки.
5	Проведение сделки: 1) организация встречи; 2) приём и анализ оригиналов документов; 3) консультационное и информационное сопровождение при подписании договора отчуждения объекта недвижимости; 4) консультационное и информационное сопровождение при проведении взаиморасчетов по Сделке; 5) консультационное и информационное сопровождение процедуры государственной регистрации перехода прав собственности на Объект недвижимости.

6	Заккрытие сделки: 1) организация встречи; 2) юридический анализ, согласование и подготовка акта приема-передачи объекта недвижимости; 3) консультационное и информационное сопровождение Заказчика в процедуре приема-передачи объекта недвижимости, документов, ключей и прочего, связанного с договором отчуждения объекта недвижимости.
---	---

ЗАКАЗЧИК

ИСПОЛНИТЕЛЬ

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Приложение № 2  
к Договору на оказание услуг  
по покупке объекта недвижимости с последующей продажей от \_\_\_\_\_ г.

Перечень и этапы услуг

Этап №	Наименование и содержание услуги
1	<p>Определение стоимости объекта недвижимости:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) анализ рынка аналогичных объектов недвижимости;</li><li>2) выявление и анализ конкурентов;</li></ol> <p>Предварительная подготовка недвижимости:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>3) определение недостатков Объекта недвижимости и консультирование Заказчика касательно принятия мер по их устранению;</li><li>4) определение достоинств Объекта недвижимости и консультирование касательно мер по раскрытию таких достоинств;</li><li>5) профессиональное фотографирование объекта недвижимости и видеофиксация объекта недвижимости;</li><li>6) Разработка рекламной кампании по продаже Объекта недвижимости и её реализация.</li></ol>
2	<p>Взаимодействие с покупателем:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) осуществление конференций с потенциальными покупателями;</li><li>2) осуществление мероприятий по проведению показов Объекта недвижимости;</li><li>3) предварительное согласование условий сделки.</li></ol> <p>Комплекс услуг по согласованию условий сделки:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>4) согласование индивидуальных условий оплаты объекта недвижимости; юридический анализ, согласование и подготовка предварительного договора купли-продажи/здатка/аванса;</li><li>5) Консультационное и информационное сопровождение Заказчика при подписании предварительного договора купли-продажи/ соглашения о задатке/авансе;</li></ol>
3	<p>Техническая подготовка и организация Сделки:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) юридический анализ, согласование и подготовка договора отчуждения объекта недвижимости;</li><li>2) сбор и анализ пакета документов, согласованного сторонами Сделки.</li><li>3) разработка способов взаиморасчетов сторон Сделки;</li><li>4) определение даты проведения сделки.</li></ol>

4	Проведение сделки: 1) организация встречи; 2) приём и анализ оригиналов документов; 3) обеспечение подписания договора отчуждения объекта недвижимости; 4) обеспечение проведения взаиморасчетов по Сделке; 5) сопровождение процедуры государственной регистрации перехода прав собственности на недвижимое имущество.
5	Закрытие сделки: 1) организация встречи; 2) приём и анализ документов; 3) сопровождение Заказчика в процедуре приема-передачи объекта недвижимости, документов, ключей и прочего, связанного с договором отчуждения объекта недвижимости.

ЗАКАЗЧИК

ИСПОЛНИТЕЛЬ

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_