

# ДОГОВОР

## о сотрудничестве по обмену жилого помещения

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

г. Екатеринбург

№ ВТ- \_\_\_\_\_

Общество с ограниченной ответственностью «Белый Дом» (действительный член Уральской палаты недвижимости), сертификат № РОСС RU РГР ОС 66.0772, именуемое в дальнейшем "Исполнитель", в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, и гр. \_\_\_\_\_

(Ф.И.О. Заказчика(ов) и место жительства),

именуемый(ые) в дальнейшем "Заказчик (и)", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Исполнитель по настоящему Договору обязуется совершить действия, направленные на продажу объекта недвижимости Заказчика, указанного в Приложении № 1 к настоящему Договору (далее Объекта), расположенного по адресу: \_\_\_\_\_, при условии поиска и одновременного приобретения другого объекта недвижимости, указанного в Приложении № 1 к настоящему Договору (далее Объекта-2), а Заказчик обязуется выплатить вознаграждение Исполнителю.

Отчуждаемый Объект принадлежит Заказчику(ам) на праве \_\_\_\_\_ (собственности, владения, пользования, распоряжения, если по доверенности), что подтверждается \_\_\_\_\_

(вид документа – договор купли-продажи, мены, дарения, регистрационное удостоверение, свидетельство о праве на наследство, договор приватизации, ордер и т.п.).

1.2. Полная характеристика объектов недвижимости содержится в Приложении №1 к настоящему Договору, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.3. Цены на объекты, порядок расчетов и оплаты вознаграждения Исполнителя определяются Приложением № 2 к настоящему Договору, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

### 2. ОБЯЗАННОСТИ ИСПОЛНИТЕЛЯ

2.1. Консультировать Заказчика по вопросам купли-продажи недвижимости.

2.2. Осуществлять поиск покупателя на отчуждаемый Объект.

2.3. Разрабатывать и размещать рекламу. Виды и объем рекламы определяются Исполнителем самостоятельно.

2.4. Подготовить документы для сделки с Объектом недвижимости, при условии выдачи Заказчиком соответствующей доверенности.

2.5. Заключить с Покупателем договор, обеспечивающий совершение сделки, принять от него частичный платеж за Объект, письменно уведомить Заказчика о заключенном договоре.

2.6. Осуществлять поиск и показ Объектов, отвечающих требованиям Заказчика, определить время и порядок просмотра выбранных Заказчиком Объектов.

2.7. Заключить договор, обеспечивающий совершение сделки, с собственником приобретаемого Объекта или его представителем при условии выдачи Клиентом соответствующей доверенности

2.8. Уведомить Заказчика о времени и месте оформления договора купли-продажи и расчетов за Объекты не позднее, чем за один день до сделки.

2.9. Оказать содействие в организации взаиморасчетов между сторонами сделки.

2.10. Организовать подготовку и надлежащее оформление договора купли-продажи Объекта.

2.11. Оказать содействие в передаче недвижимости путём предоставления актов приёма-передачи

### 3. ОБЯЗАННОСТИ ЗАКАЗЧИКА

3.1. Предоставить при подписании договора оригиналы правоустанавливающих и/или прочих имеющихся документов на объект.

3.2. Заполнить Приложение №1 к настоящему договору с полной характеристикой Объекта, руководствуясь достоверно известными ему данными.

3.3. Предоставить нотариальное согласие супруга (в том числе и бывшего) на продажу Объекта, если он был приобретён в период брака. Предоставить нотариальное согласие супруга на покупку Объекта 2.

3.4. Обеспечить доступ Исполнителя и покупателей для просмотра Объекта.

3.5. Во время действия договора совершать действия, направленные на отчуждение объекта, с участием Исполнителя.

3.6. Не предпринимать без письменного уведомления Исполнителя о действиях, направленных на обременение объекта правами третьих лиц, а при возникновении обременений – немедленно информировать Исполнителя.

3.7. Не заключать аналогичные договоры в период действия данного договора.

3.8. После подписания настоящего договора выдать лицу, указанному Исполнителем, доверенность на получение частичного платежа с покупателя за Объект в размере не более \_\_\_\_\_ и, по желанию Заказчика, на сбор документов, необходимых для продажи Объекта

3.9. При фактическом освобождении Объекта передать его со всеми элементами благоустройства, не наносить ему урон и не производить иных действий, которые могут снизить его рыночную стоимость, кроме тех, что были оговорены письменно с Исполнителем или покупателем

3.10. Рассматривать самостоятельно или с привлечением ответственного лица Исполнителя предложенные последним Объекты в течение \_\_\_\_\_ дней с момента получения адреса

3.11. Дать письменное согласие на приобретение выбранного объекта недвижимости с указанием стоимости Объекта, выдать Исполнителю или лицу, за которое Исполнитель поручился, доверенность на внесение частичной оплаты продавцу приобретаемого Объекта и заключение соответствующего договора, либо заключить соответствующий договор самостоятельно при участии Исполнителя. В случае приобретения Объекта с доплатой, самостоятельно внести частичный платеж на условиях настоящего пункта.

3.12. Достоверно информировать Исполнителя о своем месте нахождения во время всего срока действия договора с указанием контактных телефонов и подробного адреса

3.13. Выполнить все действия и формальности, необходимые для совершения сделок купли-продажи объектов на условиях настоящего договора, в том числе прибыть для совершения сделок в место и во время, указанное Исполнителем

3.14. Обеспечить оплату коммунальных услуг и налоговых платежей на день совершения сделки с Объектом, обеспечить снятие с регистрационного учета всех зарегистрированных в Объекте, фактически освободить Объект в течение \_\_\_\_\_ дней после совершения сделки и передать его покупателю на условиях, установленных в договоре купли-продажи

3.15. Оплатить вознаграждение Исполнителю в порядке и размере, указанном в Приложении № 2 к настоящему договору и подписать акты приемки выполненных работ.

#### 4. ГАРАНТИИ СТОРОН

Исполнитель гарантирует:

- 4.1. Сохранность документов полученных им от Заказчика;
- 4.2. Конфиденциальность полученной от Заказчика информации, касающейся оформления прав на приобретаемое последним недвижимое имущество.
- 4.3. . Профессиональная деятельность Исполнителя застрахована в ОАО «АльфаСтрахование».

Заказчик гарантирует:

- 4.4. Отсутствие действующих аналогичных договоров с другим Риэлтором, где Заказчик является одной из сторон договора;
- 4.5. Достоверность предоставленной информации по Объекту (Приложение № 2).

#### 5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.
- 5.2. В случае, если до момента истечения срока действия настоящего Договора Исполнитель заключил договор с покупателем, о чем Заказчик уведомлен в письменной форме, срок действия настоящего Договора продлевается на срок действия договора с покупателем.

#### 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 6.1. Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 6.2. В случае утраты Исполнителем документов, переданных ему Заказчиком, восстановить их за свой счёт в сроки, установленные для выдачи дубликатов таких документов.
- 6.3. В случае не выполнения Исполнителем принятых на себя обязательств в срок, вознаграждение Исполнителю не выплачивается, все расходы произведенные им по сделке, ложатся на последнего и Заказчиком не возмещаются, за исключением тех, оплата или возмещение которых специально оговорены в договоре.
- 6.4. В случае невозможности исполнения обязательств по вине Заказчика, последний обязан оплатить услуги в полном объеме, согласно ст. 781 ГК РФ.
- 6.5. В случае досрочного расторжения договора Заказчиком, последний обязан оплатить услуги Исполнителя согласно Приложению № 3 к настоящему договору.
- 6.5. Основаниями для освобождения обеих сторон от ответственности за неисполнение обязательств по договору являются обстоятельства, предусмотренные Гражданским кодексом РФ. Невозможность исполнения обязательств (форс-мажор) доказывается стороной, которая не выполнила принятые на себя обязательства по настоящему договору.

#### 7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 7.1. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах - по одному для каждой из сторон, имеющих равную юридическую силу. Все соглашения и приложения к настоящему договору имеют юридическую силу, если они подписаны сторонами надлежащим образом.
- 7.2. Стороны обязуются соблюдать конфиденциальность и не разглашать условия договора третьим лицам.
- 7.3. Все споры по настоящему договору разрешаются путем переговоров, а в случае не достижения согласия - в соответствии с действующим законодательством. В конфликтных ситуациях стороны могут обращаться в Комиссию по разрешению споров Органа по сертификации УПН, г. Екатеринбург, ул. Бебеля, 124, (т. 367-67-60).
- 7.4. Все вопросы, связанные с телефонизацией Объекта (переоформление номера АТС, установка телефона и т.п.) выходит за пределы настоящего договора и решается Заказчиком самостоятельно в соответствующих службах (ЕТС и т.д.).
- 7.5. Если объект находится в долевой (совместной) собственности, договор должны подписать все собственники, и определить в договоре, либо в соглашении, что один из их числа представляет интересы остальных по заключенному договору, либо с каждым собственником должен быть заключен отдельный договор на продажу его доли.
- 7.6. При подписании настоящего договора Заказчик получил информацию по вопросам связанным с порядком, оформление сделки (купли - продажи недвижимости п. 2.1. договора).
- 7.7. Стороны ознакомлены и соблюдают условия Федерального закона от 27 июля 2006 г. N 152-ФЗ "О персональных данных". Заказчик дает свое согласие на использование, обработку и хранение своих персональных данных в целях соблюдения норм данного федерального закона Исполнителем.
- 7.8. При немотивированном отказе Заказчика от подписания акта, в нем делается об этом отметка и акт подписывается другой стороной. Односторонний акт приемки результата работ считается действительным, если Заказчиком не был представлен письменный обоснованный отказ от подписания указанного акта в течение 7-и дней с момента выполнения Исполнителем обязательств по договору. В этом случае работы по договору считаются выполненными.
- 7.9. Дополнительные условия:
  - Заказчик не возражает против использования фотографий и/или графических изображений отчуждаемого объекта Исполнителем в рекламных целях.

#### 8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАКАЗЧИК(И): (ФИО, паспортные данные, адрес регистрации, фактический адрес, телефон)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

ООО «Белый Дом»  
г. Екатеринбург, ул. Чапаева 14/1, офис 1  
р/сч. 40702810462260000399  
в ОАО УБРИР г. Екатеринбург\сч30101810900000000795  
ГКРКЦ ГУ Банка России по Свердловской области  
БИК 046577795  
Тел./факс: 269 55 05 (95)

**Контактный телефон:** \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

ЗАКАЗЧИК(И): \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

ИСПОЛНИТЕЛЬ: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

М.П.

Агент-исполнитель \_\_\_\_\_

Договор продлен до «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

ЗАКАЗЧИК(И): \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

ИСПОЛНИТЕЛЬ: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

М.П.

Заказчик(и) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Исполнитель: ООО «Белый Дом»

**ХАРАКТЕРИСТИКА ОТЧУЖДАЕМОГО ОБЪЕКТА**  
Техническая характеристика

Объект: \_\_\_\_\_ ; Адрес: \_\_\_\_\_

Площадь:общ/жил/кухня		Наличие перепланировки: соглас./не соглас.	
Комнаты:всего/изолир.		Стеклопакет ( дерево,пластик, нет )	
Этаж/этажей		Телефон	
Санузел (разд., совм.)		Железная дверь, решетки	
Балкон /лоджия / кв.м		Газ/ электроплита	
Тип жилья		Сигнализация	
Материал стен		Охрана	
Транспорт		Близость инфраструктуры (школа,детский сад, магазины )	

Объект, на момент заключения договора имеет следующее оборудование:	Сохраняется в квартире	При передаче Объекта покупателю будет заменено на аналогичное оборудование в рабочем состоянии	Не передается покупателю
Входная дверь с замком			
Межкомнатные двери			
Розетки и выключатели			
Счетчик учета потребления электроэнергии			
Счетчик учета расхода воды (ХВС/ГВС)			
Сантехника (смесители, мойка, ванна и т.п.)			
Мойка на кухне			
Плита на кухне			
Встроенная мебель:			
Шкаф-купе			
Кухонный гарнитур			
Иное имущество:			

Возможность ипотеки \_\_\_\_\_.

**Юридическая характеристика**

Наличие арестов, обременений и т.п.	
Количество зарегистрированных в отчуждаемом объекте	
Наличие родственников, ранее зарегистрированных в отчуждаемом объекте, находящихся в армии, местах заключения и т.п.	
Наличие несовершеннолетних детей	
Во время приватизации объекта были учтены права несовершеннолетних, недееспособных, ограниченно дееспособных	

**ПАРАМЕТРЫ ПРИОБРЕТАЕМОГО ОБЪЕКТА**

Город/ район			
Улицы			
КВАРТИРА КОМНАТА	Этажность Этажи		
Количество объектов	Материал стен	Санузел (разд./совмещенный)	
Количество комнат	Балкон / лоджия	Иные требования:	

Настоящим Заказчик подтверждает достоверность предоставленной Исполнителю информации об отчуждаемом и приобретаемом Объектах \_\_\_\_\_

(Фамилия, имя, отчество, подпись, дата)

## ЦЕНА ОБЪЕКТА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ. ОПЛАТА ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ ИСПОЛНИТЕЛЯ

### 1. ЦЕНА ОБЪЕКТА

1.1. Стоимость продаваемого ОБЪЕКТА устанавливается в размере \_\_\_\_\_

1.2. Стоимость приобретаемого объекта составляет не более \_\_\_\_\_

Сумма доплаты за приобретаемую квартиру со стороны Заказчика, в пользу Заказчика (не нужно вычеркнуть) составляет не более \_\_\_\_\_ руб. и не менее \_\_\_\_\_ руб.

1.3. Частичный платеж за приобретаемый объект составляет \_\_\_\_\_

1.4. Расчеты покупателя с Заказчиком и Заказчика с продавцом осуществляются в день подписания соответствующих договоров купли-продажи либо в ином порядке по соглашению сторон.

### 2. ОПЛАТА ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ ИСПОЛНИТЕЛЯ

2.1. Заказчик обязуется оплатить вознаграждение Исполнителю, в размере *(% от стоимости продажи, твердая сумма)* \_\_\_\_\_.

2.2. Вознаграждение выплачивается в момент окончания расчетов по сделке с продавцом объекта недвижимости (либо в ином порядке по соглашению Сторон).

2.3. Вознаграждение Исполнителя за составление договора купли-продажи приобретаемого объекта составляет \_\_\_\_\_ руб. и выплачивается в день его подписания или в ином порядке по соглашению сторон.

### 3. ОПЛАТА РАСХОДОВ

3.1. Расходы по продаже ОБЪЕКТА оплачиваются в следующем порядке:

- госпошину за нотариальное оформление купли-продажи ОБЪЕКТА и/или сбор за государственную регистрацию договора оплачивает покупатель, если иное не будет установлено соглашением сторон;
- расходы по регистрации ранее возникшего первичного права оплачивает Заказчик;
- услуги БТИ - Заказчик;
- рекламные расходы - \_\_\_\_\_ (Исполнитель, Заказчик);
- налоговая инспекция (при необходимости) - Заказчик;
- коммунальные платежи - Заказчик.
- за составление договора купли-продажи отчуждаемого объекта - Покупатель;
- оформление доверенности (при необходимости) – Заказчик;
- дополнительные расходы - \_\_\_\_\_

3.2. Госпошлина за нотариальное оформление договоров и/или сборы за государственную регистрацию оплачивается в соответствии с действующим законодательством РФ.

ЗАКАЗЧИК: \_\_\_\_\_

ИСПОЛНИТЕЛЬ: \_\_\_\_\_

По согласованию сторон цена продаваемого объекта устанавливается в размере \_\_\_\_\_ рублей.

ЗАКАЗЧИК: \_\_\_\_\_

ИСПОЛНИТЕЛЬ: \_\_\_\_\_

"\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Стоимость услуг  
к договору о сотрудничестве по обмену  
жилого помещения \***

Обязательства Исполнителя		Процентное соотношение стоимости услуг
1.	Консультировать Заказчика по вопросам купли-продажи недвижимости	5
2.	Осуществлять поиск покупателя на отчуждаемый Объект. Разрабатывать и размещать рекламу. Организовывать и осуществлять просмотры Объекта.	25
3.	Подготовить документы для сделки с Объектом недвижимости, при условии выдачи Заказчиком соответствующей доверенности, либо содействовать в их подготовке	10
4.	Заключить с Покупателем договор, обеспечивающий совершение сделки; письменно уведомить Заказчика о заключенном договоре.	20
5.	Осуществлять поиск и показ Объектов, отвечающих требованиям Заказчика	15
6.	Заключить договор, обеспечивающий совершение сделки, с собственником приобретаемого Объекта или его представителем при условии выдачи Заказчиком соответствующей доверенности.	20
7.	Уведомить Заказчика о времени и месте оформления договора купли-продажи и расчетов за Объекты не позднее, чем за один день до сделки. Оказать содействие в организации взаиморасчетов между сторонами сделки. Оказать содействие в передаче недвижимости путём предоставления актов приёма-передачи. Организовать подготовку и надлежащее оформление договоров купли-продажи Объекта.	5
Итого:		100%

**Заказчик:**

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)  
(Ф.И.О., \_\_\_\_\_ *подпись*)

**Исполнитель: ООО «Белый Дом»:**

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)  
(Ф.И.О., \_\_\_\_\_ *подпись*)

\* Согласно ст.32 Закона о защите прав потребителя:

Потребитель вправе расторгнуть договор о выполнении работы (оказании услуги) в любое время, уплатив исполнителю часть цены пропорционально части выполненной работы (оказанной услуги) до получения извещения о расторжении указанного договора. Потребитель обязан также возместить исполнителю убытки, причиненные расторжением договора о выполнении работы (оказании услуги), в пределах разницы между частью цены, выплаченной за выполненную до получения извещения о расторжении указанного договора работу (оказанную услугу), и ценой всей выполняемой работы (оказываемой услуги).