***­­АГЕНТСКИЙ ДОГОВОР***

***ОКАЗАНИЯ УСЛУГ ПРИ ПРОДАЖЕ НЕДВИЖИМОСТИ*** *№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

г. Санкт-Петербург «\_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_202\_\_ г.

**ООО «Агентство недвижимости  «НЕВСКИЙ ПРОСТОР»**, зарегистрированное решением регистрационной палаты Санкт-Петербурга 20.09.1996 года, регистрационный номер 51947, расположенное по адресу: 199406, Санкт-Петербург, Наличная ул, д. 22, в лице  Генерального директора  Шинкевич А.Г., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем ***Агентство***, с одной стороны, и гражданин РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем ***Клиент***, с другой стороны, именуемые далее – ***Стороны***, заключили настоящий *Договор* о нижеследующем:

1. **Термины и определения**

***Агентство*** – указанное в преамбуле к настоящему *Договору* юридическое лицо, обладающее необходимым опытом в профессиональной деятельности, руководствующееся в своей деятельности действующим законодательством Российской Федерации, а также Профессиональными Стандартами и Кодексом этики Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Российской гильдии риэлторов, которые являются для нее обязательными. Профессиональная ответственность застрахована. Полис СПАО «РЕСО-Гарантия» № 908/1882792568 до 21.01.2022 г.

***Клиент*** – физическое или юридическое лицо, которое обладает правом собственности на ***Объект***, либо является полномочным представителем собственника, и намеревается совершить сделку по отчуждению ***Объекта***.

***Объект*** – недвижимая вещь (земельный участок, жилой дом, здание, помещение, квартира, доли в праве собственности на них и иные объекты недвижимости), который отчуждается ***Клиентом*.**

***Предварительный договор*** – договор(ы) или соглашение(я), заключаемые между ***Клиентом*** и найденным ***Агентством*** покупателем, содержащий условия заключения Основного договора купли-продажи.

1. **Предмет договора**

2.1. ***Агентство****,* по поручению и в интересах ***Клиента****,*  обязуется от своего имени или от имени ***Клиента*** совершать маркетинговые, юридические и иные действия, направленные на поиск потенциальных покупателей, до момента перехода  права собственности к покупателю и получения клиентом полной суммы оплаты за проданный ***Объект***. ***Клиент*** обязуется уплатить ***Агентству*** вознаграждение за оказанные услуги. Право ***Агентства*** на получение вознаграждения возникает только после выполнения обязательств по *Договору.*

2.2. ***Объектом*** по настоящему *Договору* выступает \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, характеристики которого указаны в Приложении 1, который принадлежит ***Клиенту*** на основании:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.3. ***Агентство*** предлагает ***Объект*** потенциальным покупателям по цене, согласованной с ***Клиентом***. Первоначальная цена согласована ***Сторонами*** в размере\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)рублей. При этом ***Стороны*** договорились, что цена указана с учетом вознаграждения ***Агентства****,* указанного в Приложении 2 к настоящему *Договору.* В дальнейшем цена ***Объекта*** и вознаграждение ***Агентства*** могут изменяться по согласованию ***Сторон***, что фиксируется Дополнительным соглашением к настоящему *Договору*.

2.4. ***Стороны*** договорились, что все действия в соответствии с предметом настоящего *Договора (см. п.2.1. Договора)* проводятся исключительно при участии ***Агентства*** с целью наиболее выгодной для***Клиента*** продажи ***Объекта****.*

2.5. ***Клиент*** гарантирует, что на момент подписания настоящего *Договора* ***Объект***  не отчужден, не заложен, в споре и под арестом не состоит, не сдан  в наем, правами третьих лиц не обременен, и в ***Объекте*** отсутствует несанкционированная перепланировка, препятствующая продаже, если иное не указано в Приложении 1 к настоящему *Договору*. ***Клиент*** заявляет, что он заключал /не заключал **(нужное подчеркнуть)** аналогичных *Договору* устных или письменных договоров с третьими лицами.

1. **Обязанности Агентства**

***Агентство*** обязуется:

3.1. Изучать складывающуюся конъюнктуру рынка недвижимости в целях наиболее  выгодной для ***Клиента*** продажи ***Объекта***.

3.2. Распространять и поддерживать информацию об ***Объекте*** в профессиональных мультилистинговых системах,  в печатных изданиях и в электронных средствах массовой  информации и через другие источники информации, а также  среди потенциальных покупателей, используя свой профессиональный опыт и необходимые деловые связи, в соответствии с типовым планом работы (Приложению 3 к настоящему *Договору)*.

3.3. Предоставить для работы с ***Клиентом*** квалифицированного специалиста: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тел.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_e-mail:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ватсапп, Телеграм \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Аттестат\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3.4. Консультировать ***Клиента*** по правовым, организационным, маркетинговым вопросам, имеющим отношение к настоящему *Договору*. Выработать и предложить ***Клиенту*** рекомендации по предпродажной подготовке ***Объекта***, при необходимости произвести профессиональные фото, видео, 3D - съемки.

3.5. Оказать, при необходимости, за счет ***Клиента,*** помощь в оформлении  и  сборе  документов, необходимых для  проведения сделки с ***Объектом.***

3.6. Осуществлять поиск покупателя ***Объекта***.

3.7. Обеспечить проведение конфиденциальных предварительных переговоров с покупателем ***Объекта*** с участием, при необходимости, юриста, руководителя ***Агентства***.

3.8. Содействовать в согласовании условий проведения сделки с покупателем ***Объекта.***

3.9. По поручению ***Клиента,*** если в *Договоре* не указано иное, получить обеспечительный платеж и заключить ***Предварительный договор купли-продажи Объекта.***

3.10. Ознакомить ***Клиента*** с ***Предварительным договором купли-продажи Объекта*** и подписать с ним ***Протокол согласования порядка проведения сделки по продаже Объекта.***

3.11. Оказать содействие в организации нотариального, либо не нотариального оформления и государственной регистрации перехода права собственности.

3.12. Консультировать ***Клиента*** по вопросу проведения взаиморасчетов по сделке с *Объектом*.

3.13. Предоставлять ***Клиенту*** для подписания письменный отчет о проделанной ***Агентством*** работе. Отчет может быть вручен ***Клиенту*** лично, либо отправлен по любому из адресов, указанных в настоящем *Договоре* для уведомлений.

3.14. По согласованию с ***Клиентом****,* с целью более выгодной продажи ***Объекта****,* организовать его продажу через аукцион в соответствии с действующим законодательством РФ.

**4. Обязанности Клиента**

***Клиент*** обязуется**:**

4.1. Предоставить ***Агентству*** информацию, документы, и иные сведения, касающиеся перехода прав на ***Объект*** и подтверждающие право ***Клиента*** на ***Объект***, а также содействовать их проверке. Незамедлительно информировать ***Агентство*** обо всех изменениях указанных сведений и иных обстоятельствах, влияющих на проведение сделки.

4.2. Совершать необходимые действия для исполнения настоящего *Договора*, в объемах и в сроки указанные ***Агентством***, в том числе подписать Основной договор*,* обеспечив присутствие всех лиц, имеющих какие-либо права на ***Объект****,* а также наличие всех необходимых и достаточных по законодательству РФ для проведения сделки документов.

4.3. Оплатить вознаграждение ***Агентству*** в размере и на условиях, прописанных в Дополнительному соглашении к настоящему *Договор*у (Приложение 2)

4.4. Подписывать письменные отчеты ***Агентства*** о проделанной работе, предусмотренные п. 3.13. настоящего *Договора*, либо предоставлять мотивированные возражения по поводу отчетов в течение трех дней с момента их получения. Подписанный ***Клиентом*** отчет, либо мотивированный отказ от его подписания вручаются уполномоченному представителю ***Агентства***, указанному в п. 3.3 настоящего *Договора*, либо направляются в ***Агентство*** по электронной почте:[office@spb-estate.com](mailto:office@spb-estate.com). Неполучение ***Агентством*** подписанного отчета или мотивированного отказа в его подписании в течение трех дней рассматривается ***Сторонами*** в качестве одобрения ***Клиентом*** отчета о проделанной работе. Немотивированный отказ ***Клиента*** от подписания отчета рассматривается ***Сторонами*** как отказ **Клиента** от исполнения *Договора* согласно п. 7.2.

4.5.  Подписать ***Акт об оказании услуг*** в течение трех дней с момента выполнения всех условий Основного договора. В случае если указанный  ***Акт*** не будет представлен ***Агентству*** в установленный срок и от ***Клиента*** не поступит обоснованная претензия, услуги считаются  оказанными ***Агентством***  надлежащим образом, принятыми ***Клиентом*** и подлежат оплате в полном объеме.

1. **Порядок расчетов**

5.1. Вознаграждение ***Агентства*** устанавливается Дополнительным соглашением к настоящему *Договору* (Приложение 2).

5.2. Указанное вознаграждение выплачивается ***Клиентом Агентству*** в течение трех дней с даты подписания ***Акта об оказании услуг***, согласно п. 4.5.

**6. Срок действия договора. Изменение, дополнение и прекращение договора**

6.1. Настоящий *Договор* вступает в силу с момента его подписания и действует \_\_\_\_месяцев до «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ года включительно. Действие *Договора* автоматически продлевается на тот же срок, если ни одна из ***Сторон*** не заявит о своем желании прекратить *Договор* не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия.

6.2. Если покупатель на ***Объект*** найден, и заключен ***Предварительный договор*,** то настоящий *Договор* автоматически продлевается на срок действия ***Предварительного договора*.**

6.3. Стороны договариваются о том, что письменная форма настоящего *Договора* считается соблюденной в случае обмена ***Сторонами*** отсканированной/фото-копии данного документа посредством электронной почты от ***Клиента*** или ***Агентства***. Все изменения, дополнения и приложения к настоящему *Договору* имеют юридическую силу только, если они представлены в письменной форме.

6.4. ***Клиент*** имеет право отказаться от исполнения настоящего *Договора* при условии оплаты ***Агентству*** фактически понесенных расходов согласно п.7.3., настоящего *Договора* в соответствии со ст. 32 Закона РФ «О защите прав потребителей», предупредив ***Агентство*** за один месяц.

**7.** **Ответственность сторон**

7.1. В случае, если ***Агентство*** до окончания срока действия настоящего *Договора* не сможет найти покупателя на ***Объект*** и соответственно организовать сделку по отчуждению ***Объекта***, у ***Агентства*** не возникает право на получение вознаграждения. **Если *Договор* автоматически продлевается, то *Агентство* сохраняет за собой право на вознаграждение.**

7.2. В случае, если клиент отступает от условия, указанного в п.2.4. ***Агентство*** имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения *Договора* и потребовать полного возмещения убытков (ст. 36 Закона РФ «О защите прав потребителей»)

7.3. В случае отказа ***Клиента*** от исполнения настоящего *Договора*, до заключения ***Предварительного договора*** с покупателем, согласно п.6.4., ***Клиент*** обязуется оплатить ***Агентству*** все понесенные расходы в срок не более трех дней со дня отказа от исполнения *Договора*. ***Стороны*** настоящим *Договором*, согласно ПРЕЙСКУРАНТА услуг ***Агентства***, находящегося на сайте ***Агентства***: [*www.*spb-estate.com](http://www.spb-estate.com), определили стоимость данных расходов в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей за каждый отработанный ***Агентством*** полный и неполный месяц. ***Стороны*** договорились, что если расходы ***Агентства*** не превышают указанной выше суммы, ***Агентство*** не должно прикладывать к отчетам доказательства своих расходов.

7.4. В случае отказа ***Клиента*** от исполнения настоящего ***Договора*** после заключения ***Предварительного договора*** и/или внесения обеспечительного платежа, ***Стороны*** будут считать исполнение *Договора* невозможным (п.2 ст. 781 ГК РФ). Невозможностью исполнения, возникшей по вине ***Клиента***, признается также несогласованное с ***Агентством*** одностороннее повышение***Клиентом*** цены ***Объекта***, уклонение ***Клиента*** от проведения переговоров, неявка на подписание основного договора отчуждения или иные действия или бездействие ***Клиента***, препятствующие исполнению *Договора*. В случае невозможности исполнения, возникшей по вине ***Клиента***, услуги ***Агентства*** подлежат оплате в полном объеме.

7.5. ***Стороны*** освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если докажут, что такое неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы,  которые независимы от воли ***Сторон,*** не могли быть ими предвидены при заключении настоящего *Договора* и предотвращены разумными средствами при их наступлении. При этом ***Стороны*** договорились, что отказ ***Клиента*** от продажи ***Объекта***, независимо от причин такового, изменение курсов валют, рыночных цен, и т.п. не будут признаваться обстоятельством непреодолимой силы.

**8. Порядок рассмотрения споров. Прочие положения. Реквизиты и подписи сторон**

8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему *Договору* или в связи с ним, будут по возможности решаться путем переговоров между ***Сторонами***.

8.2. В случае если ***Стороны*** не придут к согласию, спор по желанию ***Клиента***  подлежит рассмотрению в первую очередь в Комиссии по защите прав потребителей и профессиональной этике Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области, решения которой является обязательными для исполнения ***Агентством***, а при недостижении согласия - в суде в соответствии с законодательством РФ.

8.3. ***Стороны*** обязуются соблюдать необходимую конфиденциальность при исполнении настоящего *Договора*.

8.4. С момента подписания настоящего *Договора* все предыдущие договоренности, переговоры, договоры и соглашения по предмету настоящего *Договора* теряют юридическую силу.

8.5. Все указанные в *Договоре* реквизиты ***Сторон,*** а именно: почтовые, электронные адреса, номера телефонов, признаются ***Сторонами*** надлежащими для всех уведомлений и переписки по настоящему *Договору*. Соответствующая переписка между ***Сторонами*** является неотъемлемой частью настоящего *Договора*.

8.6. ***Клиент*** дает согласие на обработку его персональных данных в соответствии с [Федеральным законом от 27 июля 2006 г. N 152-ФЗ "О персональных данных"](garantF1://12048567.0). \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(подпись)

8.7. При подписании настоящего *Договора* ***Стороны*** подтверждают, что внимательно ознакомились с условиями *Договора* и получили ответы на все вопросы.

8.8. Настоящий  *Договор* составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых остается в делах ***Агентства***, а другой выдается ***Клиенту***.

|  |  |
| --- | --- |
| ***ООО «Агентство недвижимости «НЕВСКИЙ ПРОСТОР»***  ИНН 7801080868 КПП 780101001 ОГРН 1037800037923  р/с 40702810211000001811 Филиал ОПЕРУ  ПАО Банк ВТБ в Санкт-Петербурге г Санкт-Петербург  к/с 30101810200000000704 БИК 044030704  Адрес для уведомлений:  Почт. адрес: 199406, Санкт-Петербург,  улица Наличная, 22, лит. А, пом. 17-Н.  Тел./Факс (812)325-38-38  ***Эл. почта:*** [office@spb-estate.com](mailto:office@spb-estate.com)  ***Сайт Агентства:*** *www.spb-estate.com*  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | ***Клиент***  ФИО: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Паспорт: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Надлежащие адреса для юридически значимых уведомлений:  Почтовый адрес\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Телефон**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Предпочтительный вид связи\_(Эл.почта, СМС, Ватсапп, Телеграм, другое)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*** |