

ДОГОВОР № _____ / _____
НА ОКАЗАНИЕ РИЭЛТЕРСКИХ УСЛУГ ПРОДАВЦУ ОБЪЕКТА

г. Минск

« _____ » _____ 20 _____

именуемый (ая) в дальнейшем «**Потребитель**», и **Общество с ограниченной ответственностью «Мариэлт»** (лицензия Министерства юстиции Республики Беларусь № 02240/336 от 04.04.2017 года, договор обязательного страхования ответственности за причинение вреда в связи с осуществлением риэлтерской деятельности, заключенный ООО «Мариэлт» с Белорусским республиканским унитарным страховым предприятием «Белгосстрах» на срок с 14.04.2019__ г. по 13.04.20__ г., страховой полис серии БР № _____), в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «**Исполнитель**», вместе именуемые далее «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом Договора является оказание Исполнителем Потребителю на возмездной основе риэлтерских услуг по продаже принадлежащего Потребителю объекта недвижимости: _____, расположенного по адресу _____ (далее - Объект):

- организация и размещение рекламы Объекта;
- осмотр Объекта потенциальными покупателями;
- консультационные услуги – сделки с объектами недвижимости (в письменной форме);
- предоставление письменной информации о спросе и предложении на объекты недвижимости;
- помощь в подготовке (оформлении) правоустанавливающих и технических документов на Объект;
- содействие при исполнении, прекращении договора залога;
- подбор вариантов сделки с Объектом;
- организация и проведение согласования условий предстоящей сделки с Объектом;
- оказание помощи в подготовке (оформлении) документов, связанных с осуществлением сделки с Объектом;
- оказание помощи в подготовке (оформлении) документов, связанных с регистрацией недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

1.2. Описание Объекта:

1.3. Ориентировочная стоимость Объекта составляет сумму в белорусских рублях эквивалентную _____ (_____) долларов США по курсу Национального банка Республики Беларусь на день заключения Договора.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Потребитель обязуется:

2.1.1. Представить Исполнителю сведения (в том числе соответствующие справки, иные документы):

- о характеристиках Объекта, наличии технических и эксплуатационных недостатков (дефектов);
- обо всех лицах, имеющих права в отношении Объекта;
- о наличии требований в отношении Объекта со стороны третьих лиц, которые могут повлечь негативные для покупателя последствия (в т.ч. причинение покупателю убытков и признание сделки с Объектом недействительной);
- о находящихся в производстве судов спорах, предметом рассмотрения которых является Объект; о вынесенных судебных решениях в отношении Объекта; открывавшихся наследственных делах, а также ограничениях (обременениях) в отношении Объекта;
- сведения о регистрации и снятии с регистрационного учета членов семьи (бывших членов семьи) собственника Объекта;
- о супруге, имеющемся на момент возникновения у Потребителя права собственности на Объект (в случае возмездного приобретения Объекта);
- о наличии психических и иных заболеваний, которые могут повлечь отсутствие ответственности за свои действия, а также опасных инфекционных заболеваний у собственника и членов его семьи, проживающих либо проживавших ранее в Объекте;
- об имеющемся у собственника опекуне либо попечителе;

- о согласии органов опеки и попечительства на проведение сделки, затрагивающей имущественные права несовершеннолетних и (или) признанных судом недееспособными (ограниченными в дееспособности);
- иные достоверные сведения и документы, имеющие значение для законного совершения сделки.

2.1.2. Присутствовать при совершении действий, требующих его участия в рамках исполнения Договора.

2.1.3. Обеспечить доступ потенциальным покупателям, направляемым Исполнителем, для осмотра Объекта. Время и порядок осмотра дополнительно согласовываются Исполнителем с Потребителем Объекта и потенциальным покупателем.

2.1.4. Своим действием (бездействием) не препятствовать выполнению Исполнителем обязательств по Договору.

2.1.5. Вести переговоры с потенциальными покупателями, представленными Исполнителем, только через Исполнителя.

2.1.6. При условии нахождения Исполнителем потенциального покупателя на Объект прибыть в офис Исполнителя для подписания предварительного договора (соглашения о намерении заключения сделки) купли-продажи Объекта. Время заключения предварительного договора (соглашения о намерении заключения сделки) согласовывается Исполнителем с Потребителем и покупателем Объекта дополнительно.

2.1.7. Не осуществлять размещение информации об Объекте в базах данных других агентств недвижимости и средствах массовой информации без дополнительного согласования с Исполнителем.

2.1.8. В случае изменения ориентировочной стоимости Объекта, согласованной в подпункте 1.3. пункта 1 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней подписать Дополнительное соглашение к Договору о новой ориентировочной стоимости Объекта.

2.1.9. При предоставлении полномочий на продажу Объекта третьему лицу в течение трех дней после предоставления таких полномочий в письменной форме уведомить об этом Исполнителя и предоставить Исполнителю копию доверенности любым доступным способом (лично, посредством электронной, факсимильной связи и т.д.).

2.1.10. Предоставить Исполнителю доверенность на подготовку и сбор документов для совершения сделки, оформленную в соответствии с требованиями законодательства.

2.1.11. В соответствии с условиями Договора принять (подписать акт сдачи-приемки риэлтерских услуг) и оплатить риэлтерские услуги, оказанные Исполнителем.

2.2. Исполнитель обязуется:

2.2.1. Предоставить Потребителю консультации по правовым, организационным и иным вопросам, касающимся продажи Объекта.

2.2.2. Организовать рекламную кампанию Объекта для привлечения потенциальных покупателей на условиях, оговоренных Договором.

2.2.3. Внести информацию об Объекте в электронную базу данных объектов недвижимости.

2.2.4. При подборе варианта сделки купли-продажи Объекта по согласованию с Потребителем и покупателем Объекта организовать подписание предварительного договора (соглашения о намерении совершения сделки) купли-продажи Объекта.

2.2.5. Организовать сбор документов, необходимых для совершения сделки с Объектом.

2.2.6. При условии представления Потребителем доверенности на подготовку и сбор документов для совершения сделки, оформленной в соответствии с требованиями законодательства, в срок, не позднее дня удостоверения сделки с Объектом, осуществить подготовку документов, необходимых для совершения сделки, за исключением документов, подготовка которых требует самостоятельных действий со стороны Потребителя и (или) иных лиц, имеющих права в отношении Объекта.

2.2.7. Информировать Потребителя о ходе исполнения Договора. Незамедлительно предупреждать о возможных препятствиях и изменениях в процессе совершения сделки.

2.2.8. Обеспечить конфиденциальность информации, полученной в процессе предоставления риэлтерских услуг Потребителю.

2.2.9. Обеспечить сохранность документов, принятых от Потребителя.

2.2.10. В случае возникновения спора о действительности сделки с Объектом отстаивать интересы Потребителя в соответствующих органах и организациях, в том числе в суде в соответствии с законодательством.

2.3. Стороны обязуются:

2.3.1. Не разглашать сведения конфиденциального характера по Договору и сделке с Объектом, кроме случаев, предусмотренных законодательством.

3. СТОИМОСТЬ УСЛУГ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Тарифы (ставки на услуги) определяются Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 14 марта 2008г. № 386 «О некоторых мерах по реализации Указа Президента республики Беларусь от 28 февраля 2008 г. № 140».

3.2. Стоимость услуг указывается в Протоколе согласования стоимости риэлтерских услуг, который является неотъемлемой частью Договора.

3.3. Потребитель производит оплату риэлтерских услуг наличными денежными средствами в кассу Исполнителя, банковской карточкой либо внесением (перечислением) денежных средств на расчетный счет Исполнителя в размере 100% от согласованной стоимости риэлтерских услуг в срок не позднее 5 (пяти) календарных дней с даты удостоверения (регистрации) сделки купли-продажи Объекта (перехода права собственности на Объект).

3.4. Выполнение Исполнителем своих обязательств по Договору подтверждается актом сдачи-приемки оказанных услуг, который подписывается Сторонами в день удостоверения сделки купли-продажи Объекта.

3.5. В случае отказа Потребителя от подписания акта сдачи-приемки оказанных услуг в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты предъявления акта к подписанию и не направлении мотивированного отказа от подписания, услуги считаются оказанными и подлежат оплате в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента предъявления Исполнителем письменного требования.

3.6. Расчеты между покупателем и Потребителем по продаже (покупке) Объекта не регулируются Договором.

4. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ

4.1. Рекламная кампания Объекта организовывается Исполнителем за счет собственных средств.

4.2. Потребитель самостоятельно оплачивает дополнительные платежи, связанные с подготовкой документов к совершению сделки с Объектом, за исключением документов, указанных в подпункте 4.3 пункта 4 Договора.

4.3. При предоставлении Потребителем доверенности в соответствии с подпунктом 2.2.6 пункта 2 Договора Исполнитель самостоятельно производит оплату платежей за изготовление выписки из регистрационной книги о правах, ограничениях (обременениях) прав на Объект и копии лицевого счета (справки о проживающих).

4.4. Оплата госпошлины и платежей, связанных с составлением и удостоверением договора купли-продажи, с регистрацией договора и перехода права собственности, с внесением изменений в сведения Единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, не входит в стоимость риэлтерских услуг и осуществляется Потребителем и покупателем Объекта по дополнительному соглашению между ними.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор вступает в силу со дня подписания его Сторонами и действует до _____ г. включительно.

5.2. Срок действия Договора продлевается на каждый последующий календарный месяц без заключения дополнительного соглашения к Договору, если ни одна из Сторон не уведомила другую письменно не позднее 3 (трех) рабочих дней до истечения срока действия Договора о своем намерении не продлять срок его действия, но не более чем на 3 (три) месяца.

6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор может быть изменен, дополнен или расторгнут по соглашению Сторон. Все изменения и дополнения к Договору имеют силу только в том случае, если они совершены в письменной форме с подписью каждой из Сторон.

Стороны договорились о том, что изменение реквизитов Исполнителя и (или) страхового полиса влечет обязательство Исполнителя известить Потребителя о таком изменении и не требует заключения Сторонами Дополнительного соглашения к Договору.

Обязательство Исполнителя по извещению Потребителя об изменении своих реквизитов и (или) страхового полиса считается исполненным при опубликовании информации на сайте «marielt.by» со дня опубликования такой информации.

6.2. Односторонний отказ от исполнения Договора допускается с соблюдением норм статьи 736 Гражданского кодекса Республики Беларусь. В этом случае Договор считается расторгнутым с момента получения Стороной уведомления о расторжении от другой Стороны.

6.3. Расторжение Договора производится с соблюдением требований Постановления Совета Министров Республики Беларусь № 386 от 14.03.2008 г.

На этапе подбора варианта сделки с Объектом в случае отсутствия потенциального покупателя Потребитель имеет право указать в акте причину отказа от оплаты. В этом случае услуги считаются не оказанными и не подлежащими оплате Потребителем.

6.4. Обязательства Сторон, предусмотренные Договором, прекращаются в следующих случаях:

- надлежащего исполнения Договора Сторонами;
- направления одной из Сторон уведомления о не продлении срока действия Договора (подпункт 5.2 пункта 5 Договора);
- истечения срока действия Договора.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. При невыполнении (ненадлежащем выполнении) своих обязательств по договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Республики Беларусь, если иное не оговорено в Договоре.

7.2. Исполнитель не несет ответственности за:

- невозможность или просрочку исполнения обязательств по Договору, если в процессе работы выявятся обстоятельства, препятствующие законному совершению сделки с Объектом;
- действия нотариуса, регистратора, государственных органов и иных организаций;
- отказ государственных органов и иных организаций и лиц, в компетенцию которых входит выдача документов и сведений, от предоставления таких документов и сведений либо несвоевременное их предоставление;
- несоответствие технических характеристик Объекта характеристикам, указанным в техническом паспорте Объекта;
- невозможность выполнения условий предварительного договора (соглашения о намерении заключения сделки) купли-продажи Объекта, заключенного Потребителем и покупателем Объекта;
- невозможность надлежащего исполнения обязательств по Договору из-за действий (бездействия) Потребителя и (или) покупателя Объекта.

7.3. Ни одна из Сторон не будет нести ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, если надлежащее исполнение обязательств стало невозможно вследствие обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (природные стихийные явления; явления общественной жизни: войны, эпидемии; изменение законодательства и т. д.), других, независящих от Сторон обстоятельств.

8. ИНЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Потребитель заявляет, что:

- Потребитель и лица, которые будут участвовать в сделке с Объектом с его стороны, и чье согласие необходимо для ее совершения, полностью дееспособны, действуют осознанно, без принуждения и дадут необходимое для совершения сделки согласие;
- заявленный Объект никому не продан; не подарен; в случае наличия на дату заключения Договора обременения права собственности залогом и (или) запрещением, такое обременение будет снято к моменту заключения договора купли-продажи либо по согласованию с Покупателем будет получено согласие залогодержателя на совершение сделки; не обещан в дар; в споре не состоит; свободен от иных прав и притязаний со стороны третьих лиц за исключением лиц, которые будут участвовать в сделке с Объектом с его стороны, и чье согласие необходимо для ее совершения. В противном случае Потребитель несет полную судебную, финансовую и иную ответственность;
- все предоставленные документы являются подлинными;
- Договор не препятствует исполнению другого, ранее заключенного договора на Объект;
- не возражает против использования Исполнителем информации об Объекте, согласованной в Договоре, в рекламных целях.

8.2. Стороны договорились о том, что перечень средств массовой информации для размещения рекламы Объекта определяется Исполнителем; проезд к месту осмотра Объекта осуществляется Сторонами самостоятельно.

8.3. Консультирование Потребителя по вопросам налогообложения в рамках владения, пользования и распоряжения Объектом не входит в предмет Договора.

8.4. Риэлтерские услуги по подбору варианта объекта недвижимости взамен отчуждаемому Объекту не входят в предмет Договора, а в случае потребности Потребителя в таких услугах, Стороны вправе заключить договор на оказание риэлтерских услуг по подбору варианта сделки с объектом недвижимости, в котором определяют требования к объекту недвижимости и порядок подбора варианта объекта недвижимости.

8.5. Потребителю разъяснено содержание статьи 11 Закона Республики Беларусь «О валютном регулировании и валютном контроле», в соответствии с которой запрещается использование иностранной валюты, ценных бумаг в иностранной валюте и (или) платежных документов в иностранной валюте при проведении валютных операций между физическими лицами – резидентами Республики Беларусь при расчетах по договорам купли-продажи, в том числе договорам купли-продажи объектов недвижимости.

8.6. Во всем, что не оговорено условиями Договора, Стороны руководствуются действующим законодательством Республики Беларусь.

8.7. Договор составлен в двух экземплярах, по одному у каждой из Сторон.

9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРИНЯТЫХ НА ХРАНЕНИЕ

1. _____
2. _____
3. _____

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ПОТРЕБИТЕЛЬ

гражданство: _____

прожив.: _____

идент. № _____

паспорт _____

выд. _____

тел. _____

_____ / _____

ИСПОЛНИТЕЛЬ

ООО «Мариэлт»

+37517 3227322

_____ / _____

Ответственный риэлтер по настоящему договору _____ (свидетельство об аттестации риэлтера № _____ выдано МЮ РБ _____ г., действительно до _____ г. Идентификационная пластиковая карточка № АВ _____).

ОБРАЗЕЦ

АКТ
ОЗНАКОМЛЕНИЯ ПОТРЕБИТЕЛЯ С ДОКУМЕНТАМИ
ПО ВОПРОСАМ ОКАЗАНИЯ РИЭЛТЕРСКИХ УСЛУГ

_____, в дальнейшем именуемый «Потребитель», в соответствии с пунктом 26 Правил осуществления риэлтерской деятельности в Республике Беларусь, утвержденных Указом Президента Республики Беларусь от 9 января 2006 г. № 15, до заключения договора на оказание риэлтерских услуг ознакомлен со следующими документами:

1. Договором обязательного страхования ответственности за причинение вреда в связи с осуществлением риэлтерской деятельности, заключенным ООО «Мариэлт» и Белорусским республиканским унитарным страховым предприятием «Белгосстрах» 14.04.20__ г. по 13.04.20__ г. (страховой полис серия БР № _____).

2. Положением о порядке оплаты риэлтерских услуг, утвержденных постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 14 марта 2008 г. № 386 «О некоторых мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 28 февраля 2008 г. № 140».

3. Тарифами (ставка) на риэлтерские услуги, в том числе на риэлтерские услуги при заключении, исполнении, прекращении договоров купли-продажи объектов недвижимости, утвержденными Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 14 марта 2008 г. № 386 «О некоторых мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 28 февраля 2008 г. № 140», а именно:

3.1. Тарифами (ставка)* на риэлтерские услуги по содействию при заключении, исполнении, прекращении договоров купли - продажи объектов недвижимости

Стоимость объектов недвижимости, указываемая юридическими или физическими лицами в договоре купли – продажи (в базовых величинах**)	Ставка*** (в % от стоимости)
до 4200 включительно	3
свыше 4200 до 5000 включительно	2,5
свыше 5000 до 5800 включительно	2,4
свыше 5800 до 6600 включительно	2,3
свыше 6600 до 7500 включительно	2,2
свыше 7500 до 8300 включительно	2,1
свыше 8300 до 9100 включительно	2,0
свыше 9100 до 10000 включительно	1,9
свыше 10000 до 10500 включительно	1,8
свыше 10500 до 11600 включительно	1,7
свыше 11600 до 12400 включительно	1,6
свыше 12400 до 13200 включительно	1,5
свыше 13200 до 14000 включительно	1,4
свыше 14000 до 14900 включительно	1,3
свыше 14900 до 15700 включительно	1,2
свыше 15700 до 16500 включительно	1,1
свыше 16500	1,0

*Тариф (ставка) включает налог на добавленную стоимость

** Расчет стоимости риэлтерских услуг производится исходя из стоимости объектов недвижимости в базовых величинах, определенной на день заключения договора купли-продажи

*** В ставку включается стоимость консультационных услуг, услуг за предоставление информации о спросе и предложении, подбор вариантов, организацию и проведение условий предстоящей сделки, помощь в подготовке (оформлении) документов.

3.2. Тарифами (ставка)* на риэлтерские услуги (извлечения)

	Вид риэлтерской услуги	Ставка * (в базовых величинах)
1	Консультационные услуги	
1.1	Сделки с объектами недвижимости (в письменной форме)	3
2	Услуги по предоставлению письменной информации о спросе и предложении на объекты недвижимости	
2.1	Отчуждение и (или) приобретение объектов жилищного фонда	5
2.2	Отчуждение и (или) приобретение объектов нежилого фонда	15
2.3	Долевое строительство объектов жилищного фонда	80

2.4	Долевое строительство объектов нежилого фонда	80
3	Услуги по организации и размещению рекламы при оказании риэлтерских услуг	5
4	Услуги по оказанию помощи в подготовке (оформлении) документов, связанных с регистрацией недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним	
4.1	Отчуждение и (или) приобретение квартиры (комнаты, доли)	15
4.2	Отчуждение и (или) приобретение жилого дома (доли дома)	20
4.3	Отчуждение и (или) приобретение земельного участка	15
4.4	Отчуждение и (или) приобретение дачи, садового домика	15
4.5	Отчуждение и (или) приобретение гаража, автомобильной стоянки (парковочного места на автомобильной стоянке)	10
4.6	Отчуждение и (или) приобретение объектов нежилого фонда	70
5	Услуги по оказанию помощи в подготовке (оформлении) документов, связанных с осуществлением сделки с объектом недвижимости	5
5.1	Отчуждение и (или) приобретение квартиры (комнаты, доли)	30
5.2	Отчуждение и (или) приобретение жилого дома (доли дома)	45
5.3	Отчуждение и (или) приобретение земельного участка	30
5.4	Отчуждение и (или) приобретение дачи, садового домика	35
5.5	Отчуждение и (или) приобретение гаража, автомобильной стоянки (парковочного места на автомобильной стоянке)	10
5.6	Отчуждение и (или) приобретение объектов нежилого фонда	95
6	Услуги по содействию при заключении, исполнении, прекращении договоров залога	
6.1	Объекты жилищного фонда	15
6.2	Объекты нежилого фонда	50
7	Консультационные услуги и помощь в подготовке (оформлении) правоустанавливающих и технических документов на объекты недвижимости	
7.1	Объекты жилищного фонда	30
7.2	Объекты нежилого фонда	50
8	Услуги по подбору вариантов сделки с объектом недвижимости	
8.1	Квартира (комната, доля)	45
8.2	Жилой дом (доли дома)	60
8.3	Земельный участок	40
8.4	Дача, садовый домик	45
8.5	Гараж, автомобильная стоянка (парковочного места на автомобильной стоянке)	20
8.6	Объект нежилого фонда	95
9	Услуги по оказанию помощи в подготовке (оформлении) документов по сделке с участием в строительстве (в том числе долевом) объекта недвижимости	
9.1	Объекты жилищного фонда	5
9.2	Объекты нежилого фонда	10
10	Услуги по осмотру объекта недвижимости с письменным оформлением акта осмотра объекта недвижимости	5
11	Организация и проведение согласования условий предстоящей сделки	
11.1	Объекты жилищного фонда	10
11.2	Объекты нежилого фонда	20
11.3	Снос объекта недвижимости	85

*Тариф (ставка) включает налог на добавленную стоимость.

Примечание. Расчет стоимости риэлтерских услуг производится исходя из базовой величины, установленной на день заключения соответствующего договора.

4. Настоящее приложение является неотъемлемой частью Договора.

Потребитель:

Исполнитель ООО «Мариэлт»

_____ / _____

_____ / _____