**ДОГОВОР ОБ ОКАЗАНИИ УСЛУГ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

г. Москва «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г.

ООО «Жилищная Стратегия», именуемое в дальнейшем Агентство, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны и гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ к/п \_\_\_ , именуемый(ая) в дальнейшем Заказчик, с другой стороны, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

1.1. Предметом Договора являются взаимоотношения сторон по продаже Заказчиком Покупателю, указанному Агентством, квартиры, расположенной по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее по тексту Квартира), состоящей из \_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) комнат, общая площадь \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., жилая \_\_\_\_\_\_\_ кв.м., площадь кухни \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., этаж/этажность \_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_, балкон/лоджия \_\_\_\_\_\_\_\_\_, тел. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (спаренный/неспаренный).

1.2. Квартира принадлежит \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по праву собственности, подтвержденному следующими документами \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

В Квартире зарегистрирован(ы): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.**

2.1. Договор действует с "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года по "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. включительно. В случае, если Договор купли-продажи Квартиры заключен  и подан на государственную регистрацию в УФРС по \_\_\_\_\_\_\_\_\_, срок действия настоящего Договора автоматически продлевается на срок государственной регистрации.

2.2. По окончании срока действия Договор считается исполненным. Договор может быть продлен или досрочно расторгнут по взаимному согласию сторон. Все изменения и дополнения к Договору производятся в письменной форме по соглашению сторон.

**3. ОБЯЗАННОСТИ АГЕНТСТВА.**

3.1. Агентство обеспечивает определение рыночной стоимости Квартиры с учетом всех факторов ценообразования (организация маркетинга, предъявление Заказчику статистических и аналитических материалов, отражающие состояние рынка, предоставление списка аналогичных объектов, находящихся в данный момент в экспозиции и пр.).

3.2. Агентство обеспечивает проведение рекламной кампании по продаже Квартиры путем размещения информации на сайте, в специализированных базах данных и рекламных изданиях «Из рук в руки», «КДО», «Квадратный метр», Интернет-версии журнала «Недвижимость и Цены», организует проведение просмотров Квартиры потенциальными покупателями по предварительному согласованию с Заказчиком, а также проводит переговоры об условиях сделки отчуждения Квартиры с покупателями.

3.3. Агентство обеспечивает подготовку сделки отчуждения Квартиры, проводит сбор пакета документов необходимых для совершения сделки по отчуждению Квартиры, а также юридическую экспертизу правоустанавливающих документов на Квартиру, представленных Заказчиком.

3.4. В случае признания документов на Квартиру и всех сопутствующих сделке документов надлежаще оформленными и достаточными для заключения сделки купли-продажи, Агентство в течение срока действия Договора организует нотариальное удостоверение договора купли-продажи, либо составляет проект договора в простой письменной форме (по согласованию сторон сделки), а также государственную регистрацию перехода права на Квартиру.

3.5. Агентство обязуется согласовать с Заказчиком (устно или письменно) дату, время и место проведения сделки купли-продажи Квартиры не позднее чем за \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рабочих дня до сделки.

3.6. Гарантирует со своей стороны конфиденциальность условий настоящего Договора, договоров отчуждения квартир, информации об их собственниках и времени проведения сделки.

3.7. Гарантирует Заказчику сохранность принятых документов в соответствии с Актом приема-передачи документов.

3.8. Обязательства Агентства считаются исполненными после государственной регистрации перехода права на Квартиру, передачи Агентством Заказчику договора купли-продажи Квартиры с отметкой о регистрации перехода права, после передачи квартиры Покупателю в соответствии с актом.

**4. ОБЯЗАННОСТИ ЗАКАЗЧИКА.**

4.1. В течение срока действия Договора не предпринимать каких-либо действий (лично или через посредников) по отчуждению Квартиры без согласования с Агентством.

4.2. Предоставить Агентству подлинники правоустанавливающих документов на Квартиру, полную информацию о задолженностях, если таковые имеются, а также при необходимости выдать представителю Агентства нотариальную доверенность для сбора пакета документов указанных в п. 3.3 настоящего Договора.

4.3. К моменту заключения сделки купли-продажи Заказчик обеспечивает выполнение следующих условий: Квартира не сдана в аренду, не отчуждена, не заложена, не находится в споре, под запрещением (арестом) не состоит, брачный договор в отношении её не заключался.

4.4. Заказчик гарантирует истинность следующих сведений: отсутствуют иные права на Квартиру у третьих лиц, кроме указанных в п.1.2 Договора; собственники и проживающие в квартире граждане не лишены и не ограничены в дееспособности, не состоят на учете в психоневрологическом или наркологическом диспансере; из Квартиры никто не снят с регистрационного учета временно (на службу в ВС, в места лишения свободы, в районы Крайнего Севера и т.п., Дом престарелых, Детский дом и т.д.), в течение срока владения Квартирой Заказчик не имел другого супруга/супруги; в течение срока владения или проживания в Квартире не были зарегистрированы и не имели права проживания несовершеннолетние не указанные в настоящем Договоре; Квартира не подвергалась какой-либо перепланировке без надлежащего оформления; в течение срока владения или проживания в Квартире у Заказчика не было опекуна (попечителя); предыдущие владельцы (и члены их семей) не имеют по отношению к Квартире претензий, которые могут повлечь отрицательные последствия для будущего собственника; Квартира получена в собственность не в результате залога; дом, в котором находится Квартира, не идет под снос, реконструкцию, капитальный ремонт; регистрационный учет по месту жительства в Квартире разрешен; в числе собственников Квартиры и лиц, зарегистрированных в ней, отсутствуют уклоняющиеся от призыва на действительную военную службу.

4.5. Заказчик обязан до проведения сделки купли-продажи оплатить задолженности по коммунальным платежам, электроэнергии, абонентской плате за телефон, междугородние и международные телефонные переговоры.

4.6. После государственной регистрации перехода права на Квартиру Заказчик передает Квартиру покупателю по подписываемому сторонами передаточному акту (в соответствии со ст.556 ГК РФ) в пригодном для жилья состоянии, укомплектованную санитарно-техническим, электро- и иным оборудованием, книжки по оплате коммунальных и др. платежей, телефона, ключи от Квартиры.

4.7. С момента подписания Договора Заказчик не вправе производить демонтаж какого-либо оборудования или неотъемлемых элементов Квартиры без согласования с Агентством.

4.8. В назначенный Агентством день Заказчик обязан явиться для заключения сделки купли-продажи Квартиры, обеспечить явку всех лиц, участвующих в сделке со стороны Заказчика (в т.ч. супруга продавца), с необходимыми документами и продать Квартиру покупателю, указанному Агентством.

4.9. Заказчик обеспечивает освобождение Квартиры (вывоз мебели и иных вещей) и передачу Квартиры ее покупателю по акту в техническом и санитарном состоянии, соответствующем дню просмотра Квартиры покупателем.

4.10. Заказчик обязуется не переводить телефонный номер, указанный в п.1.1., на другой адрес, и предоставит Агентству в день подписания договора купли-продажи письменное заявление об этом.

4.11. Заказчик обязуется после проведения расчетов выдать Покупателю Квартиры расписку в получении денежных средств за проданную Квартиру.

4.12. Заказчик обязуется полностью оплатить стоимость услуг Агентства по реализации данного Договора непосредственно после заключения договора купли-продажи (отчуждения) Квартиры с Покупателем.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

5.1. Если сделка купли-продажи Квартиры не состоялась по вине Заказчика вследствие неисполнения (ненадлежащего исполнения) им своих обязательств по Договору, включая отказ Заказчика от продажи Квартиры покупателю найденному Агентством и (или) предоставления ложной информации о Квартире, Агентство имеет право расторгнуть Договор в одностороннем порядке, а Заказчик обязуется уплатить Агентству денежную сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей в течение \_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рабочих дней с момента обнаружения Агентством вышеуказанных обстоятельств.

5.2. Если Агентство признало представленные Заказчиком документы на Квартиру, иные сопутствующие документы, обстоятельства, связанные с Квартирой, ее настоящими или предыдущими пользователями или собственниками, а также объяснения лиц, данные в связи с отчуждением Квартиры, ненадлежащими или дающими основания для признания сделки недействительной, Агентство имеет право расторгнуть Договор в одностороннем порядке, а все полученное сторонами по настоящему Договору подлежит взаимному возврату.

5.3. Если сделка не состоялась по иным причинам, Агентство возвращает Заказчику полученные от него документы в течение \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) рабочих дней со дня окончания срока действия Договора (или со дня его досрочного расторжения).

5.4. Стороны освобождаются от ответственности по настоящему Договору в случае наступления форс-мажорных обстоятельств (обстоятельств непреодолимой силы) в период действия Договора.

**6. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.**

6.1. Расчеты между продавцом и покупателем Квартиры производятся в день подписания договора купли-продажи через депозитный сейф банка, выбранный по соглашению сторон.

6.2. Стоимость услуг Агентства по реализации настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

**7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.**

7.1. Если Заказчик не получил от Агентства уведомления о дате, месте и времени проведения сделки, то - место проведения сделки – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, - время проведения сделки – 12 часов 00 минут последнего дня действия настоящего Договора.

7.2. Заказчик до подписания настоящего Договора ознакомлен Агентством с действующим порядком удостоверения и регистрации сделок с недвижимым имуществом, правилами проведения расчетов с использованием депозитария, получил от Агентства разъяснения по всем пунктам Договора и согласен с предложенными условиями.

7.3. Все споры по настоящему Договору разрешаются сторонами путем переговоров и заключения мирового соглашения, а при не достижении согласия – в судебном порядке.

7.4. Заказчик не возражает против привлечения Агентством для исполнения настоящего Договора третьих лиц.

7.5. Заказчик не против заключения Агентством договора с покупателем Квартиры о представительстве его интересов.

7.6. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Собственники Квартиры и лица, состоящие в ней на регистрационном учете, с условиями Договора согласны: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Агентство \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Заказчик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Приложение № 1**

**к договору № \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ г.**

**Соглашение о стоимости продаваемой Квартиры**

г. Москва «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г.

ООО «Жилищная Стратегия», именуемое в дальнейшем Агентство, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны и гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ к/п \_\_\_ , именуемый(ая) в дальнейшем Заказчик, с другой стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Стоимость продаваемой Квартиры, расположенной по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее по тексту Квартира), составляет сумму в размер \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей на день заключения договора купли-продажи Квартиры без учета стоимости услуг Агентства / с учетом стоимости услуг Агентства.

2. Стоимость Квартиры может быть изменена по взаимному соглашению сторон, при этом окончательная стоимость Квартиры устанавливается в договоре купли-продажи Квартиры на основании которого, будет зарегистрирован переход права.

3. Стороны принимают на себя обязательство о конфиденциальности настоящего соглашения.

Агентство \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Заказчик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Приложение № 2**

**к договору № \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ г.**

**Акт приема-передачи оригиналов правоустанавливающих документов**

г. Москва «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г.

ООО «Жилищная Стратегия», именуемое в дальнейшем Агентство, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны и гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ к/п \_\_\_ , именуемый(ая) в дальнейшем Заказчик, с другой стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем: Во исполнении Договора № \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. Заказчик передает Агентству следующие документы (подлинники):

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

5. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Агентство \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Заказчик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_