

ДОГОВОР

Поручение активного поиска покупателя на недвижимое имущество



[➔ +7 \(953\) 920-41-55](tel:+7(953)920-41-55)

Договор и прилагаемый отдельным документом прайс-лист очень конкретны и подробны. В сущности, они гораздо подробнее тех, которыми пользуются большинство других профессионалов Томска, предлагая свои услуги продавцам недвижимости. Впервые увидев их, вы можете удивиться, что они так объёмны. Причина проста. Продажа недвижимости часто бывает сложным и тонким делом. Эти документы объёмны, потому что им необходимо такими быть. Детализация гарантирует точность и помогает не проглядеть важные нюансы в договорённостях, которые обычный человек может проглядеть, забыть или не придать им значения; но они важны для определения и достижения конкретных целей.

Когда речь идёт о продаже недвижимости, я должен учитывать, что будет полезно самому широкому кругу заказчиков, а также что ему необходимо. Лётчики пользуются длинными листами контрольной проверки перед взлётом и посадкой, чтобы гарантировать максимальную безопасность для всех на борту самолёта. Так и мы должны использовать всеобъемлющие контрольные списки, чтобы максимизировать выгоду от сотрудничества. Отсюда моя к вам просьба: если вам кажется, что какую-то часть требуется дополнить, пожалуйста, сообщите об этом, чтобы мы смогли найти нужный компромисс.

Когда речь идёт о сотрудничестве, подробность и точность стократ лучше краткости и приблизительности.

Оглавление

ДОГОВОР	1
1. Определения и понятия, используемые в договоре	1
2. Предмет настоящего договора	2
3. Обязанности исполнителя.....	3
4. Права исполнителя	3
5. Обязанности заказчика	4
6. Права заказчика.....	4
7. Срок действия договора.....	5
8. Вознаграждение исполнителя и порядок расчета.....	5
9. Ответственность сторон и разрешение споров	6
10. Прекращение сотрудничества	6
11. Заключительные положения.....	6

ДОГОВОР

Поручение активного поиска покупателя на недвижимое имущество

г. Томск

№ _____ от « ____ » _____ 202 г.

Кравченко Алексей Александрович,
паспорт: серия ____ № _____, выдан: (кем) _____

(когда) « ____ » _____ года,
зарегистрирован(а) по адресу:

именуемый в дальнейшем «Исполнитель», и

Ф.И.О. _____,
паспорт: серия ____ № _____, выдан: (кем) _____

(когда) « ____ » _____ года,
зарегистрирован(а) по адресу:

именуемый(ая) в дальнейшем «Заказчик», **совместно именуемые** «Стороны».

Стороны действуют на основании гражданского законодательства РФ и заключают этот договор о следующем:

1. Определения и понятия, используемые в договоре

С целью однозначного понимания определений и понятий, используемых в Договоре, Стороны достигли согласия об их использовании с таким содержанием:

«**Активный поиск покупателя**» – одна из трёх последовательностей заранее определённых действий, отражённых в прилагаемом [прайс-листе](#) и подробно описанных в алгоритмах. Актуальные версии данных всегда размещены на сайте Alexey-Kravchenko.ru.

«**Третьи лица**» – Потенциальные приобретатели/покупатели, их представители и прочие лица, заинтересованные в заключении договора купли–продажи.

«**Штиль**» – отсутствие звонков на протяжении 7 дней активного поиска покупателя; либо отсутствие просмотров, при наличии звонков, на протяжении 10 дней активного поиска покупателя. Используется в [разделе 2](#) настоящего Договора.

«**Модификатор размера**» – Значение, на которое увеличится сумма вознаграждения. Применяется для крупных объектов и описан в специальном блоке [прайс-листа](#), – снизу слева. Используется в [разделе 8](#) настоящего Договора.

Другие понятия, используемые в Договоре, наделены Сторонами значением, которое определено действующим законодательством РФ (нормативное значение), а в случае отсутствия нормативного значения термина или понятия, Стороны наделяют такие термины и понятия общепринятым значением.

Подпись Исполнителя _____

Подпись Заказчика _____

1. [Определения и понятия договора.](#)
2. [Предмет договора.](#)
3. [Обязанности исполнителя.](#)
4. [Права Исполнителя.](#)
5. [Обязанности Заказчика.](#)
6. [Права заказчика.](#)
7. [Срок действия договора.](#)
8. [Вознаграждение и порядок расчётов.](#)
9. [Ответственность сторон.](#)
10. [Прекращение сотрудничества.](#)
11. [Заключительные положения.](#)

2. Предмет настоящего договора

- 2.1. **Права на деятельность**, направленную на привлечение потенциальных приобретателей, предоставляются Заказчиком исключительно Исполнителю на протяжении действия настоящего Договора.
- 2.2. **Исполнитель берёт на себя обязательство** за выполнение всего перечня работ, отражённых в прилагаемом прайс-листе и направленных на ведение деятельности по активному поиску покупателя на недвижимое имущество Заказчика.
- 2.3. **Исполнитель берёт на себя обязательство** вести переговоры с потенциальными покупателями и/или их представителями только в русле интересов Заказчика.
- 2.4. **Заказчик передает Исполнителю** на время действия настоящего Договора исключительное право на ведение деятельности по активному поиску покупателя на:

_____ (далее - «Объект»),
находится по адресу:

Технические характеристики Объекта:

Общая площадь: _____ кв. м.

Количество комнат: ____

- 2.5. **Заказчик распоряжается** объектом на основании:
- 2.6. **Заказчик гарантирует и подтверждает**, что на момент подписания настоящего Договора, на протяжении срока его действия и во время выполнения обязательств по Основному договору купли-продажи объект не является и без уведомления Исполнителя не будет продан, передан бесплатно, подарен, не является и не будет переданным в уставный фонд юридических лиц; не будет обременён правами любых третьих лиц.
- 2.7. **Начальная стоимость Объекта**, которая будет объявляться Исполнителем при проведении переговоров с приобретателями и Третьими лицами, в том числе в средствах массовой информации, по взаимному согласию сторон составляет:

- 2.8. Стороны достигли взаимного согласия о шагах изменения объявляемой стоимости во время штиля:

Штиль	Дата изменения стоимости	Новая стоимость	Подпись Заказчика
1			
2			
3			

- 2.9. **Передачу подписи** от Заказчика к Исполнителю подтверждают:
- Наличие у Исполнителя фотографии подписанного листа копии Заказчика.
 - Физическое присутствие подписи на копии договора Исполнителя.
 - Любое другое, полученное с согласия Заказчика, доступное для фиксации и повторного воспроизведения, указание по изменению стоимости.

Подпись Исполнителя _____

Подпись Заказчика _____

1. [Определения и понятия договора.](#)
2. [Предмет договора.](#)
3. [Обязанности исполнителя.](#)
4. [Права Исполнителя.](#)
5. [Обязанности Заказчика.](#)
6. [Права заказчика.](#)
7. [Срок действия договора.](#)
8. [Вознаграждение и порядок расчётов.](#)
9. [Ответственность сторон.](#)
10. [Прекращение сотрудничества.](#)
11. [Заключительные положения.](#)

3. Обязанности исполнителя

- 3.1. **Произвести работу** по поиску потенциального приобретателя. Объём и содержание работ устанавливается согласно прайс-листу к настоящему Договору.
- 3.2. **Организовывать и сопровождать** на просмотре объекта потенциальных приобретателей.
- 3.3. **Проводить переговоры** с любыми лицами, проявившими интерес к объекту. Исключительно в интересах Заказчика.
- 3.4. **Информировать** Заказчика о любых предложениях заключить договор купли–продажи не позднее чем через 1 час после поступившего предложения.
- 3.5. **Формировать аргументы**, способные убедить потенциального приобретателя в правильности установленной стоимости.
- 3.6. **Проводить ознакомление** Третьих лиц с Объектом, сопровождая их во время просмотра Объекта.
- 3.7. **Организовывать** трехсторонние встречи между Заказчиком, Исполнителем и Третьими лицами для переговоров и подписания договора купли-продажи.
- 3.8. **Организовать** юридическое сопровождение договоров задатка и купли-продажи.
- 3.9. **Предоставить** Заказчику доступ к личному кабинету для контроля выполненных работ в течение 72 часов с момента подписания настоящего договора; пример расположен на ресурсе Alexey-Kravchenko.ru.
- 3.10. **Прекратить** деятельность, направленную на поиск потенциального приобретателя по первому, зафиксированному любым доступным для воспроизведения способом, требованию Заказчика.
- 3.11. **Иные обязанности**, оговариваются дополнительными соглашениями.

4. Права исполнителя

- 4.1. **Получить** от Заказчика для ознакомления копии правоустанавливающих и других, необходимых для заключения договора купли-продажи документов.
- 4.2. **Рекомендовать** Заказчику поддерживать чистоту и порядок на Объекте с целью сохранения его коммерческой и эстетической привлекательности для Третьих лиц.
- 4.3. **Продолжить** работу по поиску новых потенциальных приобретателей после получения Заказчиком задатка; для сбора обращений на случай необходимости резкого возобновления показов. Если иное не будет предусмотрено соглашением между Заказчиком и покупателем.
- 4.4. **Требовать** от Заказчика должного выполнения последним своих обязательств по Договору.

Подпись Исполнителя _____

Подпись Заказчика _____

1. [Определения и понятия договора.](#)
2. [Предмет договора.](#)
3. [Обязанности исполнителя.](#)
4. [Права Исполнителя.](#)
5. [Обязанности Заказчика.](#)
6. [Права заказчика.](#)
7. [Срок действия договора.](#)
8. [Вознаграждение и порядок расчётов.](#)
9. [Ответственность сторон.](#)
10. [Прекращение сотрудничества.](#)
11. [Заключительные положения.](#)

5. Обязанности заказчика

- 5.1. **Проинформировать** Исполнителя перед заключением настоящего договора о предыдущих переговорах, переписках, договорах и иных документах, имеющих отношение или противоречащих настоящему договору; например, о действующем не расторгнутом договоре с другим агентством недвижимости.
- 5.2. **Прекратить** любую самостоятельную деятельность, направленную на поиск потенциального покупателя; на срок действия настоящего Договора.
- 5.3. **Фиксировать** все входящие вызовы от потенциальных покупателей и/или их представителей; в случаях их поступления.
- 5.4. **Передавать** данные о зафиксированных вызовах Исполнителю. Это нужно для концентрации информации и для её эффективного использования.

Пример концентрации информации:

Информация о знакомом, занимающемся вопросом продажи другого объекта где-либо и присматривающем похожие на Объект настоящего договора предложения взамен.

Как это работает:

С описанным выше потенциальным покупателем нужно отработать только одним способом:

Гибким назначением даты показа. Повышая шанс организации нескольких просмотров с коротким временным интервалом между ними.

Так, появляется возможность усилить впечатления от спроса за счёт сведения и кратковременной встречи двух покупателей – одного найденного через объявление с уже живыми деньгами, и второго - знакомого. Такая тактика проведения показов стимулирует скорость принятия решений у более импульсивной категории потенциальных покупателей и стабилизирует цену при показе, обходя в большинстве случаев аргументы по снижению стоимости объекта как от покупателя с наличными, так и от знакомого.

- 5.5. **Уведомить** Исполнителя о любых планируемых изменениях, касающихся документов, связанных с объектом, потому что это может изменить сроки и процесс оформления.
- 5.6. **Быть в назначенное время** в оговорённых заранее местах в дни подписания договоров задатка и купли-продажи.
- 5.7. **Информировать** Исполнителя обо всех новых обстоятельствах, имеющих существенное значение для исполнения Договора, не позже следующего дня после того, как эти обстоятельства стали ему известны.
В числе обстоятельств: претензии, запросы государственных органов и других лиц по поводу Объекта, а также судебные решения и постановления, которыми изменяется правовой статус объекта или статус обладания Заказчика на право владения, использования и/или распоряжения объектом.
- 5.8. **Предоставить свободный доступ** к объекту приобретателям и Третьим лицам в сопровождении Исполнителя в целях ознакомления с предложением; на протяжении действия настоящего Договора.
Информировать Исполнителя о принятых решениях по передаваемым предложениям заключить сделку от Третьих лиц; в течение 5 часов с момента получения подобной информации.
- 5.9. **Выполнять** условия Договора должным образом.

6. Права заказчика

- 6.1. **Присутствовать** на встречах и переговорах Исполнителя с Третьими лицами.
- 6.2. **Требовать** развернутый отчет о выполнении Исполнителем договорных обязанностей.
- 6.3. **Требовать** от Исполнителя должного выполнения последним своих обязательств по Договору.

Стороны имеют также другие права и обязанности, установленные действующим законодательством РФ.

Стороны обязуются содействовать друг другу в бережном исполнении взятых на себя обязательств.

Подпись Исполнителя _____

Подпись Заказчика _____

7. Срок действия договора

7.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

7.2. Действует в течение **2 (двух) месяцев**, кроме случаев:

- Исполнитель выполнил взятое на себя по Договору обязательство досрочно.
- Заказчик выразил желание продлить срок действия договора, что подтверждается любым, полученным с согласия Заказчика, доступным для фиксации и повторного воспроизведения, способом.

В случае невыполнения или неполного выполнения Заказчиком взятых на себя по договору обязательств об оплате услуг Исполнителя, пункт 8 и влияющие на него пункты договора сохраняют свою силу до полного удовлетворения согласованных в них условий.

8. Вознаграждение исполнителя и порядок расчета

8.1. Работа Исполнителя считается выполненной в полном объеме во время действия настоящего договора и подлежит оплате в соответствии с прилагаемым прайс-листом; **100% оплата** в день подписания Заказчиком и Третьим лицом договора купли-продажи, если иное не зафиксировано в акте расчёта за выполненные работы.

8.2. Размер Вознаграждения Исполнителя по Договору составляет:

Вознаграждение	Подпись Заказчика ✓ Распишитесь в одном из полей
30 000 ₽	_____
50 000 ₽	_____
90 000 ₽	_____
150 000 ₽	_____



Скидка* за предоплату	Подпись Исполнителя Подтверждение получения предоплаты, на условиях прайс-листа.
15 000 ₽	_____
25 000 ₽	_____
40 000 ₽	_____

Заказчик сохраняет право на скидку, внося предоплату в течение 14-ти дней с момента подписания настоящего договора; оплата должна поступить не позднее, чем за день до согласия любым из покупателей на сделку.

Предоплатой Заказчик подтверждает свои намерения серьёзной продажи и снимает с Исполнителя риски утраты бюджета, взяв их на себя и получая справедливую скидку за это.

Модификатор размера	Подпись Заказчика ✓ Распишитесь в одном из полей
+0% от реализованной стоимости	_____
+0,5% от реализованной стоимости	_____
+0,7% от реализованной стоимости	_____
+0,9% от реализованной стоимости	_____

8.3. Порядок оплаты услуг Исполнителя: Заказчик оплачивает услуги установленным в акте расчёта за выполненные работы порядком; обычно, в 2 этапа. Первая часть в день подписания предварительного договора; вторая в день подписания основного договора.

8.4. Расчет совершается в согласованной заранее валюте.

На время действия договора Стороны достигли взаимного согласия о том, что в случае заключения между Заказчиком и Третьим лицом Основного договора **Исполнитель имеет право на получение оплаты** услуг, согласно акту расчёта за выполненные работы.

9. Ответственность сторон и разрешение споров

- 9.1. В случае нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность, определенную Договором и действующим законодательством РФ.
- 9.2. Возникающие вопросы разрешаются путем переговоров между Сторонами или их представителями. Если вопрос невозможно разрешить путем переговоров, он подлежит разрешению в судебном порядке, в соответствии с действующим законодательством РФ.

10. Прекращение сотрудничества

- 10.1. Досрочно, по взаимному соглашению Сторон, о чем Стороны уведомляют друг друга любым доступным способом в любом зафиксированном для воспроизведения виде. В случае необходимости Стороны подписывают дополнительное соглашение об условиях расторжения.
- 10.2. В случаях, определенных действующим законодательством РФ.
- 10.3. Договор считается расторгнутым на следующий день после окончания срока действия из пункта 7.2., если Исполнителем не получены никакие, доступные для фиксации и повторного воспроизведения, согласия на продление сотрудничества.

11. Заключительные положения

- 11.1. Все правоотношения, которые возникают в связи с выполнением условий договора и не урегулированы им, регулируются нормами действующего законодательства РФ или дополнительными соглашениями к договору.
- 11.2. Изменения и дополнения к договору вносятся по взаимному согласию Сторон, что оформляется дополнительным соглашением.
- 11.3. Все исправления по тексту Договора имеют силу лишь в том случае, если они заверены подписью обеих Сторон с указанием даты такого исправления.
- 11.4. Стороны гарантируют, что на момент заключения Договора ни одна из них (законом или другим нормативно-правовым актом, или судебным решением, или другими способами) не ограничена в праве заключать и исполнять Договор.
- 11.5. Исполнитель и Заказчик подтверждают, что одинаково понимают значение и условия Договора, его правовые последствия, действительность намерений при его заключении, а также то, что этот Договор не совершен в связи с ошибкой, обманом, в результате злоумышленной договоренности Сторон, и не является фиктивным или ложным.
- 11.6. Договор составлен при полном понимании Сторонами его предмета и терминологии, на русском языке в 2-х подлинных экземплярах равной юридической силы, по одному - для каждой из Сторон.
- 11.7. Стороны договорились, что текст Договора, какие-либо материалы, информация и сведения, касающиеся Договора, являются конфиденциальными и не могут передаваться третьим лицам без предварительного письменного согласия другой Стороны, кроме случаев, когда такая передача связана с исполнением условий Договора или случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ.
- 11.8. С целью выполнения условий данного Договора Заказчик дает свое согласие на использование, хранение и обработку Исполнителем персональных данных Заказчика в соответствии с действующим законодательством РФ.

Подпись Исполнителя _____

Подпись Заказчика _____

1. [Определения и понятия договора.](#)
2. [Предмет договора.](#)
3. [Обязанности исполнителя.](#)
4. [Права Исполнителя.](#)
5. [Обязанности Заказчика.](#)
6. [Права заказчика.](#)
7. [Срок действия договора.](#)
8. [Вознаграждение и порядок расчётов.](#)
9. [Ответственность сторон.](#)
10. [Прекращение сотрудничества.](#)
11. [Заключительные положения.](#)