



АГЕНТСКИЙ ДОГОВОР №__-АП о продаже объекта недвижимости

г. Ульяновск

«__» _____ 202__ г.

Индивидуальный предприниматель Васильев Владимир Иванович, зарегистрированный в реестре индивидуальных предпринимателей под №32473000010761, именуемый в дальнейшем – «Агент», с одной стороны, и,

_____ ,
(фамилия, имя, отчество Принципала полностью)

«__» _____ года рождения, именуемый в дальнейшем «Принципал», с другой стороны, а при совместном упоминании именуемые - «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В настоящем договоре следующие термины понимаются так, как указано ниже:

Агент — индивидуальный предприниматель, действующий от имени и за счет Принципала в целях исполнения поручения.

Принципал — физическое лицо, уполномочивающее Агента за вознаграждение совершить действия, направленные на продажу принадлежащего Принципалу объекта недвижимости.

Агентский договор — настоящий договор по условиям которого Агент действует от имени и за счет Принципала.

Поручение — Приложение №1 к настоящему договору, подписанное Принципалом и Агентом до заключения настоящего договора. Поручение содержит задание Принципала на продажу конкретного объекта недвижимости по цене, согласованной сторонами. Условия Поручения имеют приоритет над условиями настоящего договора в части описания объекта и цены его продажи.

Объект недвижимости — имущество, указанное в Поручении, принадлежащее Принципалу на праве собственности, подлежащее отчуждению.

Клиент — физическое или юридическое лицо, привлеченное Агентом или Принципалом в качестве покупателя объекта недвижимости.

Сделка — договор купли-продажи объекта недвижимости, заключенный между Принципалом и Клиентом, переход права собственности по которому зарегистрирован в установленном порядке.

Независимый партнер Агентства — физическое лицо (самозанятый или иное лицо), привлеченное Агентом для оказания содействия в исполнении поручения, действующее от своего имени и под свою ответственность, не состоящее с Агентом в трудовых отношениях.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий договор заключен во исполнение Поручения (Приложение №1), подписанного Принципалом «__» _____ 202__ г. и Агентом «__» _____ 2026 г.

2.2. Принципал поручает, а Агент обязуется от имени и за счет Принципала совершать юридические и фактические действия, направленные на поиск Клиента и организацию продажи объекта недвижимости, указанного в Поручении, по цене и на условиях, определенных Поручением.

2.3. Для выполнения настоящего поручения Агент вправе привлекать третьих лиц (независимых партнеров, специалистов, курьеров и пр.), оставаясь ответственным перед Принципалом за их действия как за свои собственные.

2.4. Распределение полномочий между Агентом и привлеченными лицами.

2.4.1. Для исполнения поручения Агент вправе привлекать независимых партнеров (физических лиц, в том числе самозанятых), которые оказывают содействие в рекламе, проведении переговоров, показе объекта и сборе документов.

2.4.2. Принципал подтверждает, что:

- подписание договора купли-продажи, получение денег от покупателя и подача документов на регистрацию осуществляются лично Принципалом либо его представителем по нотариальной доверенности;
- независимые партнеры не вправе совершать указанные действия, а также подписывать какие-либо документы от имени Принципала или Агента.

2.4.3. Получение задатка/аванса Агентом. Для оперативного выхода на сделку Принципал предоставляет Агенту право принимать от покупателя задаток или аванс в счёт оплаты за объект. Получение средств возможно только при наличии письменного соглашения о задатке/авансе, подписанного сторонами. Агент обязан передать полученные средства Принципалу в течение 3 рабочих дней после подписания основного договора купли-продажи и несет полную ответственность за их сохранность до момента передачи.

3. АГЕНТСКОЕ ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ

3.1. Размер агентского вознаграждения составляет 3% (три процента) от цены продажи объекта недвижимости, указанной в Поручении (Приложение №1), но в любом случае не менее 75 000 (семидесяти пяти тысяч) рублей 00 копеек.

Если фактическая цена продажи превышает цену, указанную в Поручении, вознаграждение исчисляется от фактической цены продажи.

3.2. Полное агентское вознаграждение, указанное в п. 3.1, выплачивается Принципалом Агенту при наступлении любого из следующих обстоятельств:

- государственная регистрация перехода права собственности на объект недвижимости к покупателю;
- получение Принципалом денежных средств от покупателя в полном объеме (при расчетах не в день регистрации);
- наступление обстоятельств, предусмотренных п. 7.3 договора (продажа в обход Агента, отказ от сделки и т.п.).

3.3. Стороны согласовали, что выполнение поручения Принципала осуществляется Агентом поэтапно. Каждый этап имеет самостоятельную ценность и стоимость. Оплате подлежат фактически оказанные услуги независимо от того, состоялась ли сделка в целом.

3.3.1. Первый этап — формирование карты сделки

Стоимость этапа составляет 1% (один процент) от цены продажи объекта, указанной в Поручении, но не менее 25 000 (двадцати пяти тысяч) рублей.

На данном этапе Агент выполняет следующие действия:

- изучает документы, подтверждающие право собственности Принципала на объект недвижимости (выписка из ЕГРН, правоустанавливающие документы), при необходимости снимает копии;
- выявляет обстоятельства, которые могут повлечь утрату или ограничение права собственности (наличие обременений, споров, арестов и т.п.);
- анализирует покупательский спрос и рыночную ситуацию в районе расположения объекта, предоставляет Принципалу устные или письменные рекомендации по ценообразованию;
- выясняет дополнительные пожелания Принципала (порядок расчетов, сроки, иные условия);
- информирует Принципала о возможных рисках при отчуждении объекта и способах их минимизации;
- при необходимости выезжает на объект, производит фото- или видеосъемку (либо использует фотографии, предоставленные Принципалом).

3.3.2. Второй этап — презентация объекта недвижимости

Стоимость этапа составляет 1% (один процент) от цены продажи объекта, указанной в Поручении, но не менее 25 000 (двадцати пяти тысяч) рублей.

На данном этапе Агент выполняет следующие действия:

- составляет текст объявления, содержащий основные характеристики объекта;
- при необходимости производит редактирование изображений и видеозаписей для размещения в средствах массовой информации и сети Интернет;
- организует просмотры объекта по согласованию с Принципалом;
- проводит предварительные переговоры с потенциальными покупателями по вопросам приобретения объекта, кредитования, условий сделки.

3.3.3. Третий этап — юридическое сопровождение сделки

Стоимость этапа составляет 1% (один процент) от цены продажи объекта, указанной в Поручении, но не менее 25 000 (двадцати пяти тысяч) рублей.

На данном этапе Агент выполняет следующие действия:

- проводит анализ документов покупателя для выявления оснований, которые могут повлечь недействительность сделки;
- при необходимости собирает и запрашивает дополнительные документы, необходимые для заключения сделки;
- подготавливает проекты документов (предварительные договоры, соглашения о задатке, договоры аванса, расписки, заявления и т.п.);
- сопровождает Принципала при обращении к нотариусу (если сделка требует нотариального удостоверения);
- оказывает содействие при подаче документов на государственную регистрацию перехода права собственности.

3.4. Подтверждение выполнения этапов

3.4.1. Факт выполнения первого этапа подтверждается подписанием Принципалом настоящего договора. Принципал подтверждает, что услуги, предусмотренные п. 3.3.1. Договора, были фактически оказаны ему Агентом (его независимыми партнерами) в рамках оформления Поручения и подготовки к заключению настоящего договора. Претензий к объему, качеству и срокам оказания данных услуг Принципал не имеет.

3.4.2. Полное выполнение агентом всех этапов подтверждается подписанием Сторонами акта сдачи-приемки оказанных услуг либо наступлением обстоятельств, указанных в п. 3.2 настоящего договора.

3.5. При расторжении настоящего договора (в том числе при одностороннем отказе Принципала от его исполнения) Принципал обязан оплатить Агенту стоимость фактически оказанных услуг на дату расторжения. Стоимость определяется исходя из объема выполненных этапов согласно п. 3.3 настоящего договора.

3.6. В агентское вознаграждение не включаются следующие расходы, которые Принципал оплачивает самостоятельно:

- нотариальные тарифы и услуги;
- государственные пошлины;
- почтовые и курьерские расходы;
- услуги привлеченных Агентом специалистов (оценщиков, юристов, иных экспертов), если их участие было согласовано с Принципалом.

Стоимость составления проекта договора купли-продажи юристом (ИП Юсупов Р.Г.) составляет 5 000 рублей, если иное не согласовано сторонами.

3.7. Порядок расчетов

3.7.1. Выплата вознаграждения производится Принципалом путем внесения наличных денежных средств в кассу Агента либо перечисления на расчетный счет Агента. По соглашению сторон возможен любой не запрещенный законодательством РФ способ.

3.7.2. Вознаграждение НДС не облагается в связи с применением Агентом упрощенной системы налогообложения.

3.7.3. При множественности лиц со стороны Принципала (долевая или совместная собственность) их обязательства по уплате вознаграждения являются солидарными.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Агент обязуется:

- организовать рекламную кампанию объекта недвижимости (размещение объявлений в сети Интернет, в средствах массовой информации и иными способами по своему усмотрению);
- проводить переговоры с потенциальными покупателями, организовывать просмотры объекта;
- осуществлять проверку юридической чистоты сделки, анализировать документы Принципала и Клиента;
- информировать Принципала о ходе исполнения поручения (устно, по телефону, электронной почте, в мессенджерах);
- обеспечить подготовку проекта договора купли-продажи и иных документов, необходимых для совершения сделки;
- сохранять конфиденциальность полученной от Принципала информации.

4.2. Принципал обязуется:

- предоставить Агенту достоверные документы и сведения об объекте недвижимости, необходимые для исполнения поручения;
- обеспечить доступ к объекту для его показа потенциальным покупателям;
- лично участвовать в сделке либо обеспечить явку доверенного лица с надлежаще оформленными полномочиями;
- подписать с Клиентом договор купли-продажи на согласованных условиях;
- своевременно уплатить Агенту вознаграждение и возместить согласованные расходы.

5. ПОРЯДОК СДАЧИ-ПРИЕМКИ УСЛУГ

5.1. Агент периодически (по запросу Принципала, но не реже одного раза в месяц) информирует Принципала о ходе исполнения поручения. Отчет может быть предоставлен в устной форме, по телефону, электронной почте или с использованием мессенджеров.

5.2. Необязательность актов по умолчанию

5.2.1. Стороны договорились, что при надлежащем исполнении Агентом своих обязательств и своевременной оплате Принципалом вознаграждения составление и подписание Актов не является обязательным. Отсутствие подписанного Акта не освобождает Принципала от обязанности уплатить вознаграждение и не может служить основанием для отказа в оплате.

5.2.2. В случае возникновения спора относительно факта оказания услуг, объема или качества выполненных работ, а также при нарушении Принципалом сроков оплаты, Акт приобретает доказательственное значение и подлежит оформлению в порядке, предусмотренном п. 5.3 настоящего договора.

5.3. Порядок оформления Актов при неоплате или наличии спора

5.3.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Принципалом обязанности по уплате вознаграждения, а также при возникновении разногласий относительно объема или качества оказанных услуг, Агент вправе составить Акт в одностороннем порядке и направить его Принципалу.

5.3.2. Акт направляется Принципалу заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу, указанному в разделе 11 настоящего договора, либо иным способом, позволяющим достоверно установить факт направления (курьерская служба, личное вручение под роспись, электронная почта с подтверждением получения).

5.3.3. Принципал обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения Акта подписать его и вернуть один экземпляр Агенту либо направить мотивированный письменный отказ от подписания с указанием конкретных недостатков и сроков их устранения.

5.3.4. В случае неподписания Акта и непредставления мотивированного отказа в установленный срок, услуги считаются принятыми Принципалом в полном объеме и надлежащего качества. Акт, подписанный Агентом в одностороннем порядке, является надлежащим доказательством факта оказания услуг и основанием для взыскания вознаграждения в судебном порядке.

5.3.5. Если Принципал заявил мотивированный отказ, Стороны согласовывают порядок и сроки устранения недостатков. После устранения недостатков составляется новый Акт либо делается отметка на ранее направленном Акте.

5.4. Заключительные положения по приемке

5.4.1. Молчание Принципала в течение срока, указанного в п. 5.3.3, либо фактическое использование результатов услуг (например, проведение переговоров с покупателем, найденным Агентом) приравнивается к принятию услуг без возражений.

5.4.2. Все Акты и связанные с ними документы направляются в порядке, установленном разделом 10 настоящего договора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, повлекших причинение материального ущерба, виновная сторона обязана возместить причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. За нарушение срока уплаты вознаграждения (п. 3.2) Агент вправе требовать уплаты пени в размере 0,1% от просроченной суммы за каждый день просрочки.

6.3. Обязанность уплатить вознаграждение в полном размере возникает у Принципала также в следующих случаях:

- продажа объекта недвижимости Принципалом самостоятельно или через других посредников в течение срока действия настоящего договора (в обход Агента);
- продажа объекта в течение 6 (шести) месяцев после окончания срока действия договора лицу, с которым Агент вел переговоры и кандидатура которого была предложена Агентом (при наличии письменных доказательств);
- немотивированный отказ Принципала от заключения сделки с покупателем, найденным Агентом и готовым приобрести объект на условиях, указанных в Поручении;
- расторжение настоящего договора по инициативе Принципала после того, как Агент приступил к исполнению поручения (в этом случае оплате подлежат фактически оказанные услуги согласно п. 3.5).

6.4. Агент не отвечает за достоверность документов, представленных Принципалом, если иное не установлено вступившим в законную силу решением суда. Агент не отвечает за действия третьих лиц, не привлеченных Агентом к исполнению поручения.

6.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (стихийные бедствия, военные действия, эпидемии, введение чрезвычайного положения, запретительные решения государственных органов и т.п.).

7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ. МЕДИАТИВНАЯ ОГОВОРКА

7.1. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами в связи с исполнением настоящего договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров.

7.2. Агент является участником системы досудебного урегулирования споров и разногласий в Комитете защиты прав потребителей, этики и соблюдения стандартов Ульяновской гильдии риэлторов.

7.3. До обращения в суд Стороны обязуются соблюсти досудебный (претензионный) порядок урегулирования спора. Срок ответа на претензию — 10 (десять) рабочих дней с даты ее получения.

7.4. В случае недостижения соглашения в результате переговоров либо неполучения ответа на претензию в установленный срок, Стороны обязуются передать спор на разрешение процедуры медиации, проводимой в соответствии с Федеральным законом «Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедуре медиации)».

7.5. Медиатором по выбору Сторон выступает специалист, рекомендованный Комитетом защиты прав потребителей, этики и соблюдения стандартов Ульяновской области ризэлторов, либо иное лицо, согласованное Сторонами. Расходы на процедуру медиации Стороны несут в равных долях, если иное не будет согласовано в медиативном соглашении.

7.6. Срок проведения процедуры медиации не должен превышать 30 (тридцати) календарных дней с момента заключения соглашения о ее проведении.

7.7. Если спор не удалось урегулировать путем переговоров и (или) в процедуре медиации, либо одна из Сторон уклоняется от участия в медиации, заинтересованная Сторона вправе обратиться за разрешением спора в суд по месту нахождения ответчика.

7.8. Для споров, подсудных мировым судьям или судам общей юрисдикции, территориальная подсудность устанавливается по выбору истца в соответствии с законодательством РФ, но не может быть изменена настоящим договором в части, ухудшающей положение Принципала как потребителя.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами и действует до «» _____ 20 г., либо до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

8.2. Если ни одна из Сторон не заявит о расторжении за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока, договор автоматически продлевается на тот же срок.

8.3. Любая из Сторон вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке, направив письменное уведомление другой Стороне не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней. Расторжение договора не освобождает Принципала от обязанности оплатить фактически оказанные услуги согласно п. 3.5 настоящего договора.

9. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ И ПЕРСОНАЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

9.1. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность информации, полученной в ходе исполнения договора (включая условия договора, сведения о клиентах, персональные данные), и не раскрывать ее третьим лицам без письменного согласия другой Стороны, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

9.2. Подписывая настоящий договор, Принципал дает согласие на обработку своих персональных данных (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, использование, передачу третьим лицам в объеме, необходимом для исполнения договора) в соответствии с Федеральным законом № 152-ФЗ «О персональных данных». Согласие действует на срок действия договора и в течение 3 (трех) лет после его прекращения.

9.3. Принципал подтверждает, что ознакомлен с Политикой обработки персональных данных ИП Васильева В.И., размещенной в открытом доступе.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

10.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они составлены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами.

10.3. Приложение №1 (Поручение) является неотъемлемой частью настоящего договора. Без Поручения договор считается незаключенным.

10.4. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Агент:
Индивидуальный предприниматель
Васильев Владимир Иванович
Адрес: 432064, г. Ульяновск, пр-кт Ленинского
Комсомола, д. 14, кв. 347
ИНН: 732811486023 ОГРНИП 324730000010761
Банковские реквизиты:
р/с 40802810200005963990 открытый в АО «ТБанк»
К/с 30101810145259000974 БИК 044525974
тел.: 754747
тел. мобильный: +7(927) 825 06 18
email: credo.an@yandex.ru

Принципал:

Дата рождения «__» _____
Паспорт: _____
Выдан: _____

СНИЛС _____
ИНН _____
Адрес: _____

Тел. _____
Email _____

_____ / _____ /

_____ / _____ /