

АГЕНТСКИЙ ДОГОВОР N \_\_\_\_  
на осуществление действий  
по купле-продаже жилых помещений

г. \_\_\_\_\_

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем "Агент", в лице \_\_\_\_\_, действующ\_\_ на основании \_\_\_\_\_, и гражданин (гражданка) \_\_\_\_\_, проживающ\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_, паспорт: серия \_\_\_\_\_, номер \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем "Принципал", именуемые вместе "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Принципал поручает, а Агент обязуется от имени и за счет Принципала совершать действия по отчуждению (продаже) изолированного жилого помещения (далее - "Помещение 1"), расположенного по адресу: \_\_\_\_\_, представляющего собой \_\_\_\_\_ (жилой дом, квартиру или комнату) общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м, в том числе жилой - \_\_\_\_\_ кв. м, кадастровый номер \_\_\_\_\_, находящуюся (для квартиры или комнаты) на \_\_\_\_\_ этаже \_\_\_\_\_-этажного здания \_\_\_\_\_.

1.1.1. Помещение состоит из \_\_\_\_\_ комнат, комнаты отдельные/совмещенные, а также включает: кухня \_\_\_\_\_ кв. м, балкон \_\_\_\_\_ кв. м, лоджия \_\_\_\_\_ кв. м, количество санузлов - \_\_\_\_\_, санузлы совмещенные/отдельные, электроснабжение, водопровод, канализацию, водоснабжение, центральное отопление, газ, телефон, кабельное телевидение, Интернет, \_\_\_\_\_.

Позэтажный план Помещения 1 указан в кадастровом паспорте, выданном \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г., и прилагается к настоящему Договору (Приложение N \_\_\_\_).

1.1.2. Помещение 1 принадлежит Принципалу на праве собственности на основании \_\_\_\_\_ (например, договор купли-продажи, др.), что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности N \_\_\_\_ от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г., выданным \_\_\_\_\_. Копия свидетельства прилагается (Приложение N \_\_\_\_).

1.1.3. Члены семьи Принципала <1>, совместно с ним проживающие в Помещении 1:  
- \_\_\_\_\_ (паспорт гражданина РФ: серия \_\_\_\_\_, N \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_);  
- \_\_\_\_\_, (паспорт гражданина РФ: серия \_\_\_\_\_, N \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_);  
- несовершеннолетний(ья) (от 14 до 18 лет) \_\_\_\_\_ (паспорт гражданина РФ: серия \_\_\_\_\_, N \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_);  
- несовершеннолетний(ья) (до 14 лет) \_\_\_\_\_ (свидетельство о рождении \_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_, выдано \_\_\_\_\_).

-----  
<1> К членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи (п. 1 ст. 31 Жилищного кодекса РФ).

Принципал гарантирует, что на момент отчуждения Помещения 1 в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, будет представлено надлежащим образом оформленное согласие супруга, органов опеки и попечительства на отчуждение, а также Помещение 1 будет свободно от прав пользования и/или проживания членов его семьи и/или третьих лиц.

1.1.4. Обслуживание Помещения 1 осуществляет: собственник, (или) управляющая организация, (или) ТСЖ/ЖК.

Копия договора прилагается (Приложение N \_\_\_\_).

1.1.5. Помещение 1 находится в удовлетворительном состоянии.

Особые отметки: \_\_\_\_\_.

1.1.6. Принципал не заключал эксклюзивных договоров с иными лицами на совершение действий по отчуждению Помещения 1 и в период действия настоящего Договора будет воздерживаться от заключения аналогичных агентских договоров с иными лицами.

В случае заключения Принципалом аналогичного договора с иными лицами Агент вправе отказаться от исполнения настоящего Договора.

1.1.7. По согласованию с Принципалом стоимость Помещения 1 устанавливает Агент на основе данных маркетингового исследования.

1.2. Одновременно Принципал поручает, а Агент обязуется совершать действия по подбору и приобретению для Принципала изолированного жилого помещения (далее - "Помещение 2") со следующими параметрами: город \_\_\_\_\_, р-н \_\_\_\_\_, наименование жилого помещения \_\_\_\_\_, материал дома \_\_\_\_\_, этажность \_\_\_\_\_, этажи \_\_\_\_\_, общая площадь - от \_\_\_\_\_ кв. м, жилая площадь - от \_\_\_\_\_ кв. м, площадь кухни - от \_\_\_\_\_ кв. м, комнаты отдельные/совмещенные (ненужное зачеркнуть), наличие телефона \_\_\_\_\_, кабельное телевидение \_\_\_\_\_, Интернет \_\_\_\_\_, балкон/лоджия, с/у \_\_\_\_\_, окна выходят \_\_\_\_\_, дополнительно:

- \_\_\_\_\_;

- \_\_\_\_\_.

1.3. Моментом исполнения поручения по продаже Помещения 1 является дата заключения между Принципалом и покупателем договора купли-продажи Помещения 1.

1.4. Моментом исполнения поручения по приобретению Помещения 2 является дата заключения между Принципалом и продавцом договора купли-продажи Помещения 2.

## 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АГЕНТА

2.1. Агент обязуется:

2.1.1. Осмотреть Помещение 1, проверить правильность оформления документов, касающихся Помещения 1.

2.1.2. Провести маркетинговые исследования по определению рыночной стоимости Помещения 1. Результаты исследования Агент представляет Принципалу и по согласованию с ним устанавливает цену Помещения 1.

На основании данных маркетинговых исследований разработать текст и форму объявления о продаже Помещения 1. Поместить информацию о Помещении 1 и его стоимости в своей базе данных и предоставлять ее потенциальным покупателям.

2.1.3. Организовывать осмотр Помещения 1 потенциальными покупателями в согласованное с Принципалом время только в присутствии уполномоченного представителя Агента, на которого выдана доверенность.

2.1.4. Оказать Принципалу помощь в подборе и осмотре Помещения 2, отвечающего требованиям Принципала, оговоренным в п. 1.2 настоящего Договора. Просмотр каждого Помещения фиксируется в листе осмотра.

2.1.5. Соблюдать конфиденциальность полученной информации, кроме случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

2.1.6. Извещать Принципала о ходе исполнения поручений по настоящему Договору, а также предоставлять отчеты о проделанной работе в следующие сроки:

2.1.7. В случае получения Агентом согласия на покупку Помещения 1 покупателем и согласия Принципала на приобретение Помещения 2 организовать документальное оформление взаимоотношений между Агентом, Принципалом, покупателем Помещения 1 и продавцом Помещения 2.

2.1.8. В случае согласия покупателя на приобретение Помещения 1 известить Принципала посредством телефонной связи или лично. Определить совместно с Принципалом порядок дальнейших действий по продаже Помещения 1, в том числе о заключении договора купли-продажи или иного договора об отчуждении Помещения 1, представлении документов для регистрации в уполномоченном органе, о порядке проведения расчетов с покупателем, в том числе с использованием банковской ячейки или аккредитива.

2.1.9. В случае согласия Принципала на приобретение Помещения 2 известить продавца посредством телефонной связи или лично. Определить совместно с Принципалом порядок дальнейших действий по приобретению Помещения 2, в том числе о заключении договора купли-продажи или иного договора по приобретению в собственность Принципала Помещения 2, представлении документов для регистрации в уполномоченном органе, о порядке проведения расчетов с продавцом, в том числе с использованием банковской ячейки или аккредитива.

2.1.10. Обеспечить сохранность документов, переданных Принципалом Агенту для исполнения настоящего Договора, а в случае их утери или порчи - восстановить их за свой счет.

2.1.11. Оказывать Принципалу консультационные услуги по всем вопросам, касающимся предмета настоящего Договора.

2.2. Агент имеет право:

2.2.1. Устанавливать контакты с потенциальными покупателями Помещения 1, потенциальными продавцами Помещения 2, организовывать просмотры Помещения 1 и 2.

2.2.2. Получать любую информацию, относящуюся к предмету Договора, о Помещении 1 и Принципале в государственных, коммерческих и прочих организациях и учреждениях.

2.2.3. Своевременно и в полном объеме получать вознаграждение за выполнение поручения.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ПРИНЦИПАЛА

3.1. Принципал имеет право:

3.1.1. Получать от Агента сведения о ходе выполнения поручения.

3.1.2. Требовать от Агента предоставления отчетов о работе, проделанной во исполнение поручения по настоящему Договору.

3.2. Принципал обязуется:

3.2.1. Выдать сотрудникам Агента доверенность (доверенности) на совершение действий по исполнению настоящего Договора.

3.2.2. Передать Агенту при подписании настоящего Договора копии документов, подтверждающих право собственности Принципала на Помещение 1, сообщить все известные ему сведения, касающиеся предмета настоящего Договора, и предоставить для ознакомления все документы, затребованные Агентом для выполнения настоящего Договора.

3.2.3. Предоставить Агенту право вести переговоры с покупателями.

3.2.4. Предоставить Агенту право вести переговоры с продавцами Помещения 2 с правом внесения и получения денежных средств (без права).

3.2.5. По требованию Агента предоставлять возможность потенциальным покупателям осматривать Помещение 1 в сопровождении представителя Агента.

3.2.6. Осматривать Помещение 2 в присутствии представителя Агента, подписывать соответствующее соглашение о порядке осмотра и уведомлять Агента в течение \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) о своем согласии или отказе от приобретения Помещения 2 лично, посредством письменного уведомления (в случае неуведомления Принципалом Агента в течение \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) о согласии или отказе от приобретения Помещения 2 Агент рассматривает это как отказ Принципала от варианта приобретения Помещения 2).

3.2.7. Уведомлять Агента об изменении правоустанавливающих документов, паспортных данных, места жительства (пребывания), а также прав третьих лиц на Помещение 1 в течение \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) дней с момента наступления таких изменений.

3.2.8. Не вступать в контакты с потенциальными покупателями Помещения 1 или их представителями, осмотревшими Помещение 1 с представителем Агента, а также с потенциальными продавцами Помещения 2, осмотр которого произведен Принципалом с представителями Агента.

3.2.9. Не допускать ухудшения технического состояния Помещения 1, обеспечить сохранность предметов и оборудования, отчуждаемых совместно с Помещением 1.

3.2.10. Уплатить Агенту вознаграждение за исполнение настоящего Договора и возместить расходы, понесенные на его исполнение, в размере, порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

#### 4. АГЕНТСКОЕ ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ И ВОЗМЕЩЕНИЕ РАСХОДОВ АГЕНТА

4.1. В случае выполнения Агентом поручения по продаже Помещения 1 (п. 1.3 настоящего Договора) Принципал выплачивает Агенту вознаграждение в размере \_\_\_\_% (\_\_\_\_ процентов) от стоимости Помещения 1.

4.2. В случае выполнения Агентом поручения по приобретению Помещения 2 (п. 1.4 настоящего Договора) Принципал выплачивает Агенту вознаграждение в размере \_\_\_\_% (\_\_\_\_ процентов) от стоимости Помещения 2.

4.3. Выплата вознаграждения согласно п. п. 4.1 и 4.2 Договора производится Принципалом в рублях в течение \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) дней с момента государственной регистрации перехода права собственности соответственно на Помещение 1 и Помещение 2 на основании договоров купли-продажи, указанных в подпунктах 2.1.8, 2.1.9, или одного из них путем внесения Принципалом всей суммы платежа наличными денежными средствами в кассу Агента или перечисления Принципалом суммы платежа на банковский счет Агента.

4.4. Принципал возмещает расходы, понесенные Агентом для исполнения поручений по настоящему Договору:

4.4.1. Расходы на \_\_\_\_\_ в сумме не более \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

4.4.2. Расходы на \_\_\_\_\_ в сумме не более \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

4.4.3. Расходы на \_\_\_\_\_ в сумме не более \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

4.5. Расходы, указанные в п. 4.4 настоящего Договора, возмещаются Принципалом в следующем порядке и сроки: \_\_\_\_\_.

#### 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации.

5.2. Принципал несет ответственность за предоставление недостоверной или недостаточно полной информации о свойствах, характеристиках и юридическом статусе Помещения 1.

5.3. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

## 6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Споры, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешать в порядке досудебного разбирательства: путем переговоров, уточнением условий Договора, составлением дополнений и изменений.

При этом каждая из Сторон вправе претендовать на наличие у нее в письменном виде результатов разрешения возникших вопросов.

6.2. При недостижении взаимоприемлемого решения Стороны вправе передать спорный вопрос на разрешение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Настоящий Договор отменяет все предварительные договоры и договоренности, соглашения и представления Сторон по его существу.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны в том случае, если они представлены в письменной форме в двух экземплярах и подписаны обеими Сторонами.

7.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

7.4. Документы (копии), переданные Принципалом Агенту:

- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_.

7.5. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

## 8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания и действует до " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г.

8.2. Действие настоящего Договора может быть пролонгировано по соглашению Сторон.

## 9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Агент: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Принципал: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Приложение:

Копия свидетельства о праве собственности.

Кадастровый паспорт.

Выписка из домовой книги о наличии всех лиц, зарегистрированных по месту жительства в данном жилом помещении, или справка об отсутствии таковых.

Документальные подтверждения того, что отчуждаемое помещение не заложено, не обременено иным образом, не арестовано и не является предметом иска третьих лиц.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

Агент:

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

(подпись)

(Ф.И.О.)

М.П.

Принципал:

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

(подпись)

(Ф.И.О.)