



# Золотой Источник

Агентство недвижимости  
ООО «Золотой Источник»

Адрес: 117997, г. Москва, Нахимовский  
проспект, д.32, офис 602-603  
Тел./факс: +7 (495) 926-63-22  
e-mail: 9266322@mail.ru  
www.golden-source.ru

## Договор об оказании услуг по обмену (разъезду) жилого помещения, находящегося в собственности (альтернативная сделка) № \_\_\_\_\_

г. Москва

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Мы, ООО «Золотой Источник», далее «**Общество**» в лице Генерального директора Зотова Юрия Ильича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

\_\_\_\_\_  
именуемый(-ая) далее «**Клиент**», с другой стороны (при совместном упоминании «**Стороны**»), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Клиент в целях обмена (разъезда) Объекта недвижимости поручает, а Общество принимает на себя обязательства по поиску покупателя на Объект недвижимости \_\_\_\_\_, находящийся по адресу: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, именуемый далее «Объект недвижимости», а также обязательства по организации сделки по обмену (разъезду) Объекта недвижимости, путём:

- оформления договора мены, либо
- оформления одновременной продажи Объекта недвижимости Клиента и покупки двух альтернативных объектов, именуемых далее «Альтернативы», удовлетворяющих требованиям Клиента.

Объект недвижимости подлежит продаже со всеми неотделимыми улучшениями.

1.2. Клиент предоставляет Обществу исключительное (эксклюзивное) право на поиск покупателя (покупателей) и сопровождение сделки купли-продажи указанного Объекта недвижимости, а также на поиск подходящих Альтернатив и сопровождение сделок купли-продажи Альтернатив.

1.3. Клиент обязуется оплатить услуги Общества в порядке, в срок и на условиях, определенных настоящим Договором.

1.4. Объект недвижимости подлежит продаже по цене не ниже \_\_\_\_\_

Цена Объекта недвижимости может быть изменена только с письменного согласия Клиента, которое будет являться неотъемлемым дополнением настоящего Договора.

1.5. Цена Альтернативы №1 (с учетом / без учета вознаграждения Обществу) с Клиентом согласована и составляет не более \_\_\_\_\_ рублей.

1.6. Цена Альтернативы №2 (с учетом / без учета вознаграждения Обществу) с Клиентом согласована и составляет не более \_\_\_\_\_ рублей.

Общество \_\_\_\_\_

Клиент: \_\_\_\_\_

## 2. ОБЪЕКТ ДОГОВОРА

2.1. Клиент поручает Обществу поиск покупателя на Объект недвижимости в виде \_\_\_\_\_ со следующими характеристиками:

Количество комнат _____	Метро _____
общая площадь _____ кв. м.	Иное: _____
жилая площадь _____ кв. м.	_____
площадь кухни _____ кв. м.	_____

2.2. В Объекте недвижимости произведена (нет) перепланировка или переоборудование; перепланировка или переоборудование согласована (нет) в установленном законом порядке.

2.3. На момент заключения настоящего Договора в Объекте недвижимости зарегистрированы следующие лица (в случае если Объектом недвижимости является Жилое помещение):

по месту жительства: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

по месту пребывания: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

2.4. Объект недвижимости находится в собственности Клиента / доверителя Клиента на основании:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

*(реквизиты правоустанавливающих документов)*

2.5. Вместе с Объектом недвижимости передается право пользования телефонным номером (если есть): \_\_\_\_\_.

Телефонный номер оформлен на имя \_\_\_\_\_

2.6. Согласие супруга (супруги) собственника Объекта недвижимости на его продажу требуется / не требуется.

2.7. Клиент поручает Обществу подбор Альтернативы №1 в виде \_\_\_\_\_, которая должна удовлетворять нижеследующим требованиям:

Количество комнат _____	Метро _____
общая площадь _____ кв. м.	Иное: _____
жилая площадь _____ кв. м.	_____
площадь кухни _____ кв. м.	_____

2.8. Клиент поручает Обществу подбор Альтернативы №2 в виде \_\_\_\_\_, которая должна удовлетворять нижеследующим требованиям:

Количество комнат _____	Метро _____
общая площадь _____ кв. м.	Иное: _____
жилая площадь _____ кв. м.	_____
площадь кухни _____ кв. м.	_____

2.9. Сделки купли-продажи Альтернатив может быть произведены по указанию Клиента в пользу третьих лиц.

Общество \_\_\_\_\_

Клиент: \_\_\_\_\_

### 3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ

3.1. Настоящий Договор заключен на срок до « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. и вступает в силу с момента подписания его Сторонами. Срок действия настоящего Договора может быть продлен по обоюдному согласию Сторон.

3.2. В случае получения предварительной оплаты/аванса/задатка за Объект недвижимости действие настоящего Договора автоматически пролонгируется на срок действия Договора о предварительной оплате/авансе/задатке.

3.3. Оплата услуг Общества составляет \_\_\_\_\_

3.4. Оплата услуг Общества осуществляется Клиентом не позднее, чем через 5 (пять) банковских дней с момента государственной регистрации переходов права собственности по договорам отчуждения Объекта недвижимости и Альтернатив от Продавцов к Покупателям в органах юстиции, уполномоченных осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Если переходы права собственности на Объект недвижимости и Альтернативы были зарегистрированы не одновременно, то для целей оплаты услуг Общества учитывается более поздняя из двух дат государственной регистрации перехода права. Расчеты производятся в рублях.

### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ОБЩЕСТВА

4.1. Общество выступает коммерческим представителем Клиента, действует во благо и исключительно в интересах Клиента, и прилагает максимум усилий для выполнения задач, поставленных Клиентом согласно п.1.1. настоящего Договора.

4.2. Общество осуществляет юридическое сопровождение сделки от момента заключения настоящего Договора до подписания актов приема-передачи Объекта недвижимости и Альтернатив.

4.3. Общество организует за свой счет рекламную компанию по поиску покупателя на Объект недвижимости Клиента.

4.4. Общество оказывает информационные услуги потенциальным покупателям.

4.5. Общество оказывает содействие Клиенту в сборе необходимых документов.

4.6. Общество оказывает Клиенту консультации по вопросам отчуждения Объекта недвижимости.

4.7. Общество вправе во исполнение п.1.1 настоящего Договора принять от потенциального покупателя Объекта недвижимости предварительную оплату/аванс/задаток.

4.8. Общество уведомляет Клиента о получении предварительной оплаты/аванса/задатка за Объект недвижимости.

Общество вправе распоряжаться предварительной оплатой/авансом/задатком исключительно в интересах Клиента и в целях исполнения настоящего Договора (оплачивать задолженности по коммунальным платежам, электроэнергии и проч.).

4.9. Общество обязуется организовать осмотр Альтернатив в согласованное с Клиентом время.

4.10. Общество обязуется консультировать Клиента по вопросам приобретения Альтернатив.

4.11. Общество обязуется организовать подбор и осмотр не менее трех и не более двадцати пяти вариантов Альтернатив согласно пункту 2.7 настоящего Договора.

4.12. Общество обязуется вести переговоры с продавцами Альтернатив и их представителями исключительно в интересах Клиента.

4.13. Общество вправе по поручению Клиента внести предварительную оплату за приобретаемые Альтернативы.

4.14. Общество организует надлежащее оформление сделок купли-продажи Объекта недвижимости Клиента и Альтернатив, предусмотренное действующим законодательством РФ.

Общество \_\_\_\_\_

Клиент: \_\_\_\_\_

4.15. Общество оказывает содействие в организации безопасных взаиморасчетов при оформлении сделки купли-продажи продаваемого Объекта недвижимости и покупаемых Альтернатив.

4.16. Общество обеспечивает сохранность переданных Клиентом документов, принятых Обществом по Акту приема документов на ответственное хранение.

4.17. Общество вправе с согласия Клиента зачесть полученную от Покупателя предварительную оплату/аванс/задаток в счёт оплаты (полной или частичной) Клиентом услуг Общества по настоящему договору.

4.18. Общество гарантирует, что взаимоотношения между Обществом и Клиентом являются сугубо конфиденциальными и не подлежат разглашению за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ.

4.19. Обязательства Общества перед Клиентом считаются выполненными, если Клиент/доверитель Клиента (собственник Объекта недвижимости) подписал договор купли-продажи Объекта недвижимости с покупателем (физическим или юридическим лицом), представленным Обществом, и если Клиент, его близкий родственник или доверенное лицо подписал договор купли-продажи Альтернативы с продавцом (физическим или юридическим лицом) Альтернативы, предложенной Обществом.

Обязательства Общества считаются выполненными, если договор купли-продажи Объекта недвижимости или договор купли-продажи Альтернативы подписан с лицами, указанными в настоящем пункте, в течение срока действия настоящего Договора, а также в течение 1 (одного) года после прекращения действия настоящего Договора.

4.20. Документами подтверждающими исполнение Обществом своих обязательств перед Клиентом являются:

- протоколы, акты и другие подобные документы, подписанные сторонами;
- протоколы о проведенных с возможными покупателями переговорах, представленные Клиенту;
- акты о просмотрах жилых помещений;
- иные документы, подтверждающие выполнение обязательств перед Клиентом.

## **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ КЛИЕНТА**

5.1. Клиент предоставляет Обществу на весь срок действия настоящего Договора исключительное право подготовки и совершения в интересах Клиента юридических и иных действий по оформлению сделки с Объектом недвижимости.

5.2. Клиент гарантирует отсутствие прав на Объект недвижимости третьих лиц, не указанных в настоящем договоре.

5.3. Клиент обеспечивает осмотр Объекта недвижимости потенциальными Покупателями в присутствии представителя Общества.

5.4. Клиент производит оформление полномочий представителя Общества и предоставляет последнему все документы, необходимые для подготовки сделки с Объектом недвижимости, и последующей государственной регистрации перехода права собственности.

5.5. Клиент поручает Обществу и уполномочивает его принять предварительную оплату/аванс/задаток за продаваемый Объект недвижимости.

5.6. Клиент обязуется заключить Договор купли-продажи с Покупателем, которого подберёт и укажет Общество, а также принять оплату за продаваемый Объект недвижимости.

5.7. Клиент обязуется в течение всего срока действия настоящего Договора не ухудшать состояние и качество Объекта недвижимости, обеспечивать его сохранность.

5.8. Клиент обязуется до подписания основного договора отчуждения Объекта недвижимости оплатить все задолженности (если они существуют) по оплате жилищно-коммунальных услуг (газо-, энерго- и водоснабжение), услуг телефонной связи.

5.9. Клиент обязан обеспечить явку на сделку с Объектом недвижимости тех лиц, чье волеизъявление на сделку требуется в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.10. Клиент обязуется информировать Общество обо всех обстоятельствах, которые могут влиять на исполнение настоящего Договора (изменения состава собственников, состава их семей,

Общество \_\_\_\_\_

Клиент: \_\_\_\_\_

о возникновении обременения и прав третьих лиц на Объект недвижимости, об изменении паспортных данных).

5.11. Клиент доверяет и поручает Обществу проведение переговоров с потенциальными Продавцами Альтернатив, их представителями и прочими заинтересованными лицами.

5.12. Клиент производит осмотр Альтернатив. После просмотра Альтернативы, предоставленного Обществом, Клиент подписывает Смотровой лист.

5.13. При подборе Обществом Альтернатив, отвечающих требованиям Клиента, Клиент дает письменное согласие Обществу на приобретение Альтернатив на имя Клиента или в пользу третьего лица.

5.14. Клиент обязан в соответствии с условиями Договоров о предварительной оплате за выбранные Альтернативы приобрести в собственность или в собственность своего представителя данные Альтернативы путем осуществления следующих действий:

- явиться в согласованное с Обществом время на место подписания Договоров купли-продажи Альтернатив и обеспечить явку тех лиц, чье волеизъявление на сделку требуется в соответствии с действующим законодательством РФ.

- до подписания договора купли-продажи внести в банковские сейфы оплату в размере цены Альтернатив за вычетом внесенной предварительной оплаты;

- осуществить действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности по договорам купли-продажи Альтернатив в органах юстиции, уполномоченных осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- произвести оплату госпошлины для регистрации перехода права собственности на Альтернативы и оплату аренды банковских сейфов;

- подписать акты приема-передачи Альтернатив согласно ст. 556 ГК РФ.

5.15. Клиент добровольно отказывается от заключения подобных договоров с другими юридическими и физическими лицами в период действия настоящего договора, а также от самостоятельного (без участия Общества) ведения переговоров с лицами, заинтересованными в продаже Альтернатив Клиенту и в приобретении Объекта недвижимости Клиента, и обязуется адресовать всех обратившихся к нему потенциальных Покупателей и их представителей непосредственно к Обществу.

5.16. Клиент по требованию Общества предоставляет справки из ПНД и НД на всех собственников Объекта недвижимости в сроки, согласованные с Обществом.

5.17. В случае обращения взыскания на Объект недвижимости Клиент обязан немедленно сообщить об этом Обществу.

5.18. Клиент имеет право:

- требовать у Общества сведения о ходе исполнения Договора, копии документов, подтверждающих проведенную Обществом работу;

- запрашивать у Общества данные о потенциальных Покупателях Объекта недвижимости и сведения о проведенных переговорах;

- запрашивать у Общества данные о вариантах Альтернатив и сведения о проведенных переговорах;

- присутствовать на всех переговорах с потенциальными покупателями, потенциальными продавцами и их представителями по вопросам подготовки проведения сделок купли-продажи.

5.19. Клиент обязуется подписать акт сдачи-приемки выполненных работ по настоящему договору после исполнения Обществом своих обязательств.

## **6. ОСНОВАНИЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. До истечения срока действия настоящий договор не может быть расторгнут, а условия по нему не могут быть изменены ни одной из сторон в одностороннем порядке без согласия другой стороны.

6.2. Настоящий Договор прекращает действие в следующих случаях:

- при исполнении обязательств по договору сторонами;

- по соглашению сторон;

Общество \_\_\_\_\_

Клиент: \_\_\_\_\_

- по истечении срока действия (п. 3.1. настоящего договора);
- по решению суда.

6.3. Стороны имеют право на возмещение убытков, причиненных по вине другой стороны в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.4. При неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств Общества по настоящему договору Общество несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

6.6. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности, делающие невозможным совершение сделки с Объектом недвижимости. Например, стихийные бедствия, чрезвычайные события социального характера (война, массовые беспорядки и т.п.), правительственные постановления или нормативно-правовые акты органов власти субъектов Российской Федерации и муниципальных образований.

6.7. Все собственники Объекта недвижимости, а также лица, подписавшие настоящий Договор или присоединившиеся к нему, несут солидарную ответственность по обязательствам Клиента, вытекающим из настоящего Договора и иных дополнительных соглашений к нему.

## 7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых остается в делах Общества, а другой выдается Клиенту

7.2. Документом, свидетельствующим о полном завершении работ по настоящему договору, является двусторонний акт сдачи-приёмки выполненных работ, подписанный Клиентом и Обществом после выполнения сторонами всех обязательств по договору.

## 8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

8.1. Все споры и разногласия, возникающие в процессе исполнения настоящего Договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров.

8.2. В случае, если стороны не придут к соглашению по спорным вопросам, споры будут рассматриваться в судебном порядке.

## 9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### «Общество»:

ООО «Золотой Источник»  
ИНН 5039010144  
КПП 503901001  
Юридический адрес: РФ, 142290, Московская область, г. Пущино, мкр. «Д», д. 4, кв. 19  
Фактический адрес: РФ, 117997, г. Москва, Нахимовский проспект, д.32, офис 602-603  
Р/с 40702810900000012744  
в АО "Райффайзенбанк"  
БИК 044525700  
К/с 30101810200000000700  
Тел./факс: +7 (495) 926-63-22

### «Клиент»:

ФИО: \_\_\_\_\_  
Паспорт: \_\_\_\_\_  
Выдан: \_\_\_\_\_  
Место регистрации: \_\_\_\_\_  
Контактный телефон: \_\_\_\_\_  
Дата рождения: \_\_\_\_\_

Общество \_\_\_\_\_

Клиент: \_\_\_\_\_

## 10. ПОДПИСИ СТОРОН

**«Общество»:**

Генеральный директор  
ООО «Золотой Источник»

/\_\_\_\_\_ / Зотов Ю.И.

(Подпись)

**«Клиент»:**

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

(Подпись)

ОБРАЗЕЦ ДОГОВОРА

Общество \_\_\_\_\_

Клиент: \_\_\_\_\_