

ДОГОВОР № _____

г. Москва

«___» _____ 201_ года

_____ в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», с одной Стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Пенни Лэйн Коммерц»**, в лице Генерального директора Дзагурова Георгия Борисовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Агентство**», с другой Стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили Настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Продавец поручает осуществить, а Агентство от имени Продавца и за его счет за вознаграждение осуществляет комплекс юридических и фактических действий, направленных на поиск и привлечение физических и/или юридических лиц (именуемых далее – «Покупатель»), заинтересованных в приобретении права собственности на нежилое Помещение (или его часть) общей площадью _____ кв. м, (этажи, помещения, комнаты), кадастровый номер (условный) № _____, расположенное по адресу: _____ (именуемое далее – Объект).

1.2. Объект принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись № _____ от _____ года.

1.3. Сделка по отчуждению Объекта может быть осуществлена путем подписания договора купли-продажи, предварительного договора отчуждения Объекта - предварительный договор купли-продажи, соглашение о задатке/авансе/предоплате или любой иной схожий гражданско-правовой договор по выбору Продавца и Покупателя, подразумевающий заключение в будущем Основного договора отчуждения Объекта, договора инвестирования, купли-продажи паев ПИФа, договора долевого участия, договора уступки права, договора купли-продажи акций/долей уставного капитала титульного владельца Объекта и/или иного гражданско-правового договора, не противоречащего действующему законодательству Российской Федерации и подразумевающим переход прав собственности на Объект от Продавца к Покупателю или аффилированному с Покупателем лицу или лицу, акционером/участником (владельцем доли в уставном капитале) которого является Покупатель (именуемого далее – «Договор Отчуждения»).

1.4. В рамках Настоящего Договора по соглашению Сторон наличие аффилированности признается между родственниками, между лицами, одно из которых прямо или косвенно (через третьих лиц) имеет возможность определять действия (решения) другого лица, в частности, если не доказано иное: в силу прямого или косвенного преобладающего участия в его уставном капитале; на основании договора; в силу возможности давать обязательные для такого юридического лица указания; в силу возможности определять избрание (назначение) единоличного исполнительного органа (управляющей организации или управляющего) и (или) более половины состава коллегиального органа управления такого юридического лица. Так же аффилированными лицами признаются лица, определяемые в качестве аффилированных в соответствии с Законом РСФСР от 22.03.1991 N 948-1 "О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках".

1.5. Стороны соглашаются, что с даты проведения первого показа Покупателю какого-либо нежилого помещения, входящего в состав Объекта, все иные входящие в его состав нежилые помещения также считаются представленными Агентством Покупателю. При подписании с привлеченным Агентством Покупателем и/или аффилированным с ним лицом/указанным им лицом Договора отчуждения в отношении любых нежилых помещений, входящих в состав Объекта, вознаграждение подлежит оплате Агентству в размере в порядке и сроки, предусмотренные Настоящим Договором.

В случае, если Продавец и/или аффилированное с ним лицо помимо Объекта предложит привлеченному Агентством Покупателю и/или аффилированному с ним лицу другие помещения, имеющиеся в его пользовании или владении и/или распоряжении, на такие помещения также распространяется действие Настоящего Договора.

2. Обязательства Агентства

2.1. Агентство в интересах Продавца по своему усмотрению осуществляет следующий комплекс мероприятий:

- маркетинговые мероприятия, включая, но не ограничиваясь:

предварительный просмотр Объекта; определение наиболее вероятной, с точки зрения спроса, рыночной цены продажи Объекта; детальное ознакомление с потребностями Продавца; практические рекомендации; консультации по вопросам заключения Договора Отчуждения;

- организационные мероприятия, включая, но не ограничиваясь:

организация показов Объекта Покупателям в удобное для Продавца или его представителя время; предоставление квалифицированного брокера; организация и проведение рекламной кампании Объекта; организация и проведение переговоров по условиям отчуждения Объекта.

Все указанные в настоящем пункте действия совершаются Агентством с одной целью – привлечь Покупателя на Объект.

2.2. Агентство получает и предоставляет Продавцу информацию о Покупателях.

2.3. Агентство консультирует по вопросам, интересующим Продавца, и связанным с поиском и подбором Покупателя Объекта.

2.4. Оказывает содействие и участвует в организации подписания Договора Отчуждения Объекта.

2.5. Агентство обязуется сохранять абсолютную конфиденциальность всей деловой информации полученной от Продавца.

2.6. Агентство вправе в целях исполнения Настоящего Договора привлекать третьих лиц, в том числе, заключать с ними субагентские договоры.

2.7. Агентство самостоятельно определяет объем, порядок, срок, способ совершения действий, указанных в пунктах 2.1. – 2.4. Настоящего Договора.

Настоящий Договор не подразумевает проведения Агентством каких-либо самостоятельных проверок/оценок и экспертиз, в том числе: экспертиза юридической и/или технической документации по Объекту, оценка состояния Объекта, проверка юридического статуса Покупателя, его репутации и платежеспособности

2.8. Услуга Агентства считается выполненной и подлежащей оплате Продавцом Агентству в полном объеме, если между Продавцом и/или указанным им лицом и/или аффилированным с ним лицом и найденным/подобранным Агентством Покупателем или его аффилированным лицом подписан Договор Отчуждения Объекта.

Услуга Агентства считается оказанной в полном объеме вне зависимости от того, какой объем работ и действий по Настоящему Договору выполнило Агентство.

3. Обязательства Продавца

3.1. Продавец предоставляет Агентству копии правоподтверждающих документов, кадастровый паспорт, экспликацию, поэтажные планы и иную документацию по Объекту необходимую для исполнения Настоящего Договора.

3.2. Обеспечивает по просьбе Агентства присутствие Продавца или его полномочного представителя при показе Объекта и на переговорах с Покупателем. Продавец обеспечивает доступ на Объект для его осмотра Покупателями. При осмотре Объекта найденными, подобранными Агентством Покупателями Продавец обязан подписать Лист предоставления Клиентов (Приложение № 1 к Настоящему Договору) с указанием Покупателя. Подпись Продавца в Листе предоставления Клиентов является исчерпывающим доказательством нахождения и привлечения Агентством Покупателя для Продавца.

Внесение данных о потенциальном Покупателе, представленном Агентством в Листе предоставления Клиентов (Приложение № 1 к настоящему Договору) и его подписание является обязательным до момента непосредственного осмотра Объекта представителем такого Покупателя.

Подписание Листа предоставления Объекта Покупателю (Приложение № 2 к Настоящему Договору) Покупателем или его уполномоченным представителем с указанием Покупателя также является безусловным подтверждением того, что Объект предложен именно Агентством Покупателю. Записи о просмотре Объекта, подтвержденные подписью Продавца, или о просмотре (показе) Объекта, подтвержденные подписью Покупателя, имеют равную юридическую силу. Кроме лиц, имеющих право действовать от имени Продавца без доверенности и уполномоченных на основании доверенности, от имени Продавца Лист предоставления Клиентов вправе подписывать:

В случае уклонения Продавца от подписания Листа предоставления Клиентов (Приложение № 1 к настоящему Договору), Агентство вправе самостоятельно, за подписью уполномоченного лица Агентства, внести данные о привлеченном Покупателе в Лист предоставления Клиентов (Приложение № 1 к настоящему Договору). В таком случае Продавец вправе представить свои письменные мотивированные возражения к Листу предоставления Клиентов (Приложение № 1 к Настоящему Договору) в течение 3 (Трех) дней с момента их получения от Агентства, по истечении указанного срока такой заполненный Агентством Лист предоставления Клиентов (Приложение № 1 к настоящему Договору) считается принятым и подписанным Продавцом и указанный в нем Покупатель, соответственно, представленным именно Агентством, что является исчерпывающим доказательством нахождения и привлечения Агентством Покупателя для Продавца.

3.3. В случае подписания Продавцом и/или указанным им лицом и/или аффилированным с ним лицом или уполномоченным им лицом Договора Отчуждения Объекта с найденным/

привлеченным Агентством Покупателем или аффилированным с ним лицом, Продавец обязуется оплатить агентское вознаграждение Агентству.

При этом Продавец признает, что главным и единственным условием признания услуги Агентства по нахождению/предоставлению Продавцу Покупателя, является подписание Продавцом Договора Отчуждения Объекта с найденным Агентством Покупателем.

Настоящий пункт действует в отношении привлеченных Агентством Покупателей и/или их аффилированных лиц в течение 12 (Двенадцати) месяцев после окончания срока действия Настоящего Договора до полного исполнения обязательств Договора.

3.4. Продавец обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Договора Отчуждения Объекта с Покупателем предоставить Агентству копию такого договора.

3.5. Продавец обязуется принять Отчет Агентства и подписать Акт об оказанных услугах по Настоящему Договору. Продавец вправе представить свои возражения к Отчету Агентства и/или Акту об оказанных услугах в течение 3 (Трех) дней с момента их получения от Агентства, по истечении указанного срока Отчет и Акт считаются принятыми Продавцом.

3.6. В случае ведения переговоров и/или подписания Продавцом и/или указанным им лицом и/или аффилированным с ним лицом Договора Отчуждения Объекта с найденным/привлеченным Агентством Покупателем или аффилированным с ним лицом без уведомления Агентства и/или без выплаты ему вознаграждения, Продавец обязан выплатить Агентству штраф в размере полной суммы вознаграждения, указанной в пункте

4.1. Настоящего Договора.

3.7. Продавец обязуется соблюдать абсолютную конфиденциальность, не разглашать условия Настоящего Договора, а также иную информацию, которая стала ему известна в ходе исполнения Настоящего Договора.

4. Порядок расчетов. Вознаграждение

4.1. За оказание услуг по настоящему Договору Продавец выплачивает Агентству вознаграждение по заключенному Договору Отчуждения Объекта в размере 4% (четыре процента) от фактической стоимости Объекта, указанной в подписанном Договоре Отчуждения и/или иных документах, связанных с переходом права собственности от Продавца Покупателю, при этом в любом случае размер вознаграждения составляет не менее _____ рублей.

Размер Агентского вознаграждения включает в себя НДС - 18%.

4.2. Расходы Агентства, понесенные в ходе исполнения Настоящего Договора, включены в сумму вознаграждения и отдельной компенсации не подлежат.

4.3. Вознаграждение выплачивается Продавцом путем перечисления указанной суммы на расчетный счет Агентства в срок не позднее 5 (Пяти) дней с момента подписания Договора Отчуждения Объект.

5. Срок действия Договора

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до «___» _____ 201_ года.

6. Ответственность Сторон

6.1. В случае несвоевременной оплаты полностью или в части Продавцом агентского вознаграждения и/или иных платежей, предусмотренных Настоящим Договором, он выплачивает неустойку в размере 0,1 % (Ноль целых, одна десятая) процента от неоплаченной суммы вознаграждения за каждый день просрочки платежа.

7. Форс-мажор

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

7.2. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 7.1., каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения стороной своих обязательств по данному Договору.

7.3. Если Сторона не направит или несвоевременно направит извещение, предусмотренное в п. 7.2., то она обязана возместить второй Стороне понесенные ею убытки.

7.4. В случаях наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 7.1., срок выполнения стороной обязательств по Настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

7.5. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 7.1., и их последствия продолжают действовать более 2 (Двух) месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения Настоящего Договора.

8. Заключительные положения

8.1. Продавец гарантирует, что к моменту заключения Настоящего Договора Объект не заложен, не обещан в дар, не состоит в споре, не находится под арестом или запрещением, не передан в доверительное управление, не внесен в качестве вклада в уставный капитал юридических лиц, не обременен правами третьих лиц (арендой, безвозмездным пользованием и иным).

8.2. Продавец обязуется предоставить решение об одобрении сделки по отчуждению Объекта, в случае если такое одобрение требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.3. Досрочное расторжение, изменение условий Настоящего Договора возможно только по соглашению Сторон. Приложения, дополнения и изменения к Настоящему Договору заключаются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются неотъемлемой частью Настоящего Договора.

8.4. Все споры и разногласия, возникающие в связи с исполнением принятых на себя обязательств в соответствии с Настоящим Договором, Стороны будут пытаться урегулировать путем переговоров. При невозможности урегулировать споры и разногласия путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде города Москвы.

8.5. Стороны в соответствии с пунктом 2, статьи 160 Гражданского кодекса РФ пришли к соглашению, что при заключении Настоящего Договора, а также всех приложений, дополнений и изменений к Настоящему Договору (подписании документов) Стороны вправе использовать факсимильное воспроизведение подписи. При этом, факсимильная подпись будет иметь такую же юридическую силу, как и подлинная подпись.

8.6. Стороны в соответствии со статьей 6 Федерального закона от 06.04.2011 г. №63-ФЗ «Об электронной подписи» пришли к соглашению, что при заключении Настоящего Договора, а также всех приложений, дополнений и изменений к Настоящему Договору (подписании документов) Стороны вправе подписывать документы электронной подписью.

8.7. В случае подписания Договора Отчуждения Объекта в иной иностранной валюте, все расчеты по Настоящему Договору, дополнительным соглашениям и приложениям к нему осуществляются в рублях Российской Федерации по курсу доллара США, ЕВРО по отношению к рублю Российской Федерации, установленному Центральным банком России на дату платежа. При этом, обязанность Продавца по выплате агентского вознаграждения и/или иных платежей, предусмотренных Настоящим Договором, считается исполненной с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Агентства.

8.8. По обязательствам, возникающим из Договора Отчуждения, Агентство ответственности не несет.

8.9. Стороны в десятидневный срок информируют друг друга о всех изменениях своего адреса местонахождения, платежных реквизитах и других данных, которые могут повлиять на исполнение Настоящего Договора. В случае нарушения этого условия, все уведомления и сообщения, направляемые Стороной по адресу или банковским реквизитам, указанным в Настоящем Договоре, будут считаться выполненными надлежащим образом в соответствии с Настоящим Договором.

Извещение Сторонами друг друга о различных обстоятельствах, возникающих в процессе исполнения Настоящего Договора может производиться с помощью телефонной связи, писем, телеграмм, электронной почты, доставки документов курьером.

8.10. В случае, если Сторона не уведомит другую Сторону о прекращении Настоящего Договора за 5 (Пять) дней до окончания срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8.11. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон

9. Адреса и реквизиты Сторон

ПРОДАВЕЦ

Юридический адрес: _____
Почтовый адрес: _____
Тел.: _____
ОГРН _____
ИНН _____
КПП _____
Р/с _____
в _____
К/с _____
БИК _____
Контактное лицо _____
Тел.: _____
E-mail: _____

Продавец:

_____/_____/

АГЕНТСТВО

ООО «Пенни Лэйн Коммерц»

Юридический адрес: 119019, Москва,
ул. Знаменка, д.13, стр. 3.
Почтовый адрес: 119019, г. Москва,
ул. Знаменка, д.13, стр.3.
Тел.: +7 (495) 232-00-99
ОГРН 1047796189957
ИНН 7706528490
КПП 770401001
Р/с 40702810938180004367
в ПАО СБЕРБАНК г. Москва
К/с 30101810400000000225
БИК 044525225

Агентство:

Генеральный директор

_____/Г.Б. Дзагуров/



Приложение № 1
к Договору № _____ от _____ 201_ года.

ЛИСТ предоставления Клиентов	
Дата просмотра	Наименование Покупателя

Указанные лица ранее не были известны
Продавцу в качестве потенциальных
Покупателей Объекта и впервые
найжены/представлены Продавцу именно
Агентством.

Агентство:
Генеральный директор

_____/Г.Б. Дзагуров/

Продавец:

_____/_____/

Приложение № 2
к Договору № _____ от _____ 201_ года.

ЛИСТ
предоставления Объекта Покупателю

Настоящей подписью Покупатель заверяет, что Объект, расположенный по адресу: _____, кадастровый (условный) № _____ ранее не был известен Покупателю в качестве потенциального Объекта для приобретения и впервые найден/представлен Покупателю именно Агентством – **ООО «Пенни Лэйн Коммерц»**.

Дата просмотра	Информация о Покупателе	Представитель Покупателя
		_____/_____
		_____/_____
		_____/_____
		_____/_____

Агентство:
Генеральный директор

_____/Г.Б. Дзагуров/

Продавец:

_____/_____/