

**КН -1 АГЕНТСКИЙ ДОГОВОР № \_\_\_\_\_  
о приобретении прав на недвижимое имущество (аренда)**

г. Москва

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2012 г.

**ООО «Простор - Риэлти»** в лице \_\_\_\_\_, действующего (ей) на основании \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «**Агент**», с одной стороны, и \_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_, действующего \_\_\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_, именуемого в дальнейшем «**Заказчик**», с другой стороны, именуемые вместе «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**1.1** Агент обязуется оказать Заказчику услуги, указанные в п.1.2 настоящего Договора, а Заказчик обязуется оплатить услуги Агента в размере и на условиях, определенных настоящим Договором.

**1.2** Перечень услуг, оказываемых Агентом:

**1.2.1.** информационно-консультационные услуги, связанные с подбором нежилого помещения (далее – «Объект»), для дальнейшего приобретения Заказчиком права аренды (субаренды) на Объект;

**1.2.2.** проверка правоустанавливающих документов на подобранный Объект (проводится по письменному запросу Заказчика);

**1.2.3.** подготовка и проведение сделки по приобретению Заказчиком прав на Объект.

**1.3** Под приобретением прав на Объект Заказчиком Стороны понимают заключение договора аренды, субаренды, ответственного хранения, совместной деятельности либо любого другого договора между собственником (арендатором) Объекта (далее – «Собственник») и Заказчиком, его сотрудниками либо лицами, связанными с ним учредительскими, партнерскими, или иными деловыми и хозяйственными отношениями.

**1.4** Заказчик определяет следующие требования к объектам:

- назначение: \_\_\_\_\_
- площади: \_\_\_\_\_
- районы расположения: \_\_\_\_\_
- иные требования: \_\_\_\_\_

**1.5** Настоящий Договор считается полностью исполненным Агентом после наступления любого из следующих событий:

**1.5.1** Подписание Заказчиком какого-либо обязательства в отношении Объекта (предварительного договора, договора аренды (субаренды), иного обязательства) с Собственником;

**1.5.2.** Вступление Заказчиком во владение и/или пользование Объектом до подписания любого из вышеуказанных обязательств.

**1.6.** По факту выполнения Агентом своих обязательств по настоящему договору Стороны в трехдневный срок подписывают Акт приема-сдачи работ, который служит основанием для окончательной оплаты услуг Агента

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АГЕНТА**

**2.1** Агент имеет право:

**2.1.1.** Представлять Заказчика в отношениях с третьими лицами в соответствии с условиями настоящего Договора.

**2.1.2.** Без согласования с Заказчиком и без его уведомления привлекать третьих лиц для выполнения отдельных видов работ по настоящему Договору.

**2.2** Агент обязан:

**2.2.1.** подобрать Объект в соответствии с требованиями Заказчика;

**2.2.2.** организовать показы (осмотры) Объекта в согласованное Сторонами время, результаты которых фиксируются соответствующими актами осмотра Объекта (далее – Акт осмотра);

**2.2.3.** консультировать Заказчик по вопросам, связанным с приобретением прав на Объекты;

**2.2.4.** проводить рекламные и/или другие мероприятия направленные на поиск Объектов;

**2.2.5.** проводить предварительные переговоры с владельцами Объектов;

**2.2.6.** по желанию Заказчика:

- проводить встречи и коммерческие переговоры между представителями Заказчика и владельца Объекта;

- подготовить проект ДОГОВОРА и принимать участие в согласовании между Заказчиком и владельцем Объекта юридических и финансовых вопросов подписания ДОГОВОРА;

Заказчик \_\_\_\_\_

Агент

- оказать Заказчику содействие в подготовке документов, необходимых и достаточных для подписания ДОГОВОРА, и содействие в осуществлении государственной регистрации ДОГОВОРА, если ДОГОВОР подлежит государственной регистрации;

- на основании письменного запроса, составлять письменные или давать устные заключения, справки, разъяснения, а также проводить консультации по всем вопросам, связанным с исполнением настоящего ДОГОВОРА

- в соответствии с отдельным Договором, оказать содействие в проведении юридической экспертизы правоустанавливающих документов на Объект или провести юридическое сопровождение сделки.

**2.1.7.** Агент гарантирует полную конфиденциальность по всем вопросам, связанным с работой по данному ДОГОВОРУ.

**2.1.8.** Агент имеет право привлекать к исполнению ДОГОВОРА третьих лиц (посредников со стороны владельцев объектов и т.п.), отвечая перед Заказчиком за исполнение ДОГОВОРА.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАКАЗЧИКА**

**3.1** Заказчик имеет право:

**3.1.1.** Получать от Агента и его представителей всю информацию о ходе выполнения настоящего Договора в любой момент срока его действия.

**3.1.2.** Получать от Агента консультации, письменные справки, разъяснения, заключения по всем вопросам, связанным с выполнением настоящего Договора.

**3.2** Заказчик обязан:

**3.2.1.** Обеспечить своевременную явку уполномоченного представителя для осуществления осмотра подобранных Агентом Объектов.

**3.2.2.** Перед осуществлением каждого осмотра в лице уполномоченного представителя подписывать Акт осмотра Объекта (Приложение №2 к настоящему Договору, являющееся его неотъемлемой частью) и заверять подпись своей печатью

**3.2.3.** Проводить все переговоры с Собственниками только в присутствии представителей Агента.

**3.2.4.** Не передавать полученную от Агента информацию, связанную с оказанием услуг по настоящему ДОГОВОРУ третьим лицам и не использовать ее иным образом, способным привести к нанесению ущерба интересам Агента.

**3.2.4.** По факту выполнения Агентом своих обязательств по настоящему Договору в трехдневный срок подписать акт об оказании услуг.

**3.2.5.** Оплатить услуги Агента в полном объеме и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

**3.2.6.** Права на Объект могут быть приобретены на Заказчика, а также на указанное им третье лицо. В случае, если права на Объект будут приобретаться на третье лицо, Заказчик обязан не позднее, чем за 10 дней до совершения сделки по приобретению прав на Объект согласно п.1.3, сообщить Агенту реквизиты данного лица и подтвердить полномочия его представителя

**3.2.7.** Если в течение срока действия настоящего Договора Заказчик самостоятельно найдет объект недвижимости для приобретения на него прав владения и пользования, Заказчик обязуется незамедлительно уведомить об этом Агента и предоставить Агенту информацию об Объекте: адрес, площадь, перечень помещений.

### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ**

**4.1.** Оплата услуг Агента составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) процентов от месячной арендной платы помещения, включая НДС.

**4.2.** Услуги оплачиваются Заказчиком в указанном ниже порядке:

- если Заказчик или другой приобретатель, связанный с Заказчиком, совершил сделку по приобретению прав на Объект (например, подписал предварительный или основной ДОГОВОР аренды (субаренды) Объекта, или уплатил владельцу Объекта денежную сумму, связанную с приобретением прав на Объект), или получил Объект во владение (например, получил ключи от Объекта, или завез на Объект свое имущество, или начал на Объекте ремонтные или др. работы), то в течение 3 (трех) рабочих дней после этого Стороны подписывают соответствующий Акт сдачи-приемки услуг по Договору (если указанные действия совершены приобретателем в отношении нескольких Объектов, то отдельный Акт сдачи-приемки подписывается по каждому Объекту).

- если сумма, получаемая владельцем Объекта, составляет определенную часть цены Объекта (месячной арендной платы за объект), то аванс составляет такую же часть полной цены услуг. Обязанность по выплате аванса в этом случае отражается в Акте сдачи-приемки;

- после подписания Сторонами Акта сдачи-приемки полная оплата услуг завершается в соответствии с подписанным Актом.

**4.3.** В течение двух рабочих дней по факту оказания услуг Исполнитель и Заказчик подписывают Акт сдачи-приемки услуг по настоящему Договору (далее – Акт). В Акте Стороны фиксируют рублевую сумму стоимости услуг. В случае необоснованного отказа Заказчика от подписания Акта, Агент вправе составить указанный Акт в одностороннем порядке, и направить его Заказчику заказной почтой. Если в течение пяти календарных дней с момента получения Акта оказанных услуг, Заказчик не представит мотивированный отказ, услуги считаются

Заказчик \_\_\_\_\_

Агент

принятыми без каких-либо замечаний, а Акт оказанных услуг, составленный Агентом в одностороннем порядке, является основанием для расчетов между Сторонами.

**4.4.** Расчеты Сторон совершаются в рублях по курсу ЦБ РФ на день оплаты.

**4.5.** В случае приобретения Заказчиком прав на Объект в течение одного года со дня окончания срока действия настоящего договора либо дня его расторжения, Заказчик обязан оплатить услуги Агента в размере суммы, указанной в Акте осмотра соответствующего Объекта.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**5.1** Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение вызвано действием или бездействием органов власти и управления.

**5.2** В случае наступления событий, указанных в п.5.1. настоящего Договора, срок исполнения обязательства продлевается на время их действия.

**5.3.** В случае просрочки исполнения либо ненадлежащего исполнения обязательства по оплате стоимости услуг Агента, Заказчик обязан уплатить пеню в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от подлежащей оплате суммы за каждый день просрочки. Уплата пени не освобождает Заказчика от выполнения лежащего на нем обязательства или устранения нарушений.

**5.4** Агент не несет ответственность за достоверность информации по предлагаемым Заказчику Объектам до проведения проверки правоустанавливающих документов на Объект.

**5.5** Агент не несет ответственности по претензиям Заказчика к подобранному Объекту на предмет соответствия последнего к настоящему Договору после приобретения Заказчиком прав на Объект.

## **6. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ ИНФОРМАЦИИ**

**6.1** Информация об Объектах, показанных Агентом Заказчику в соответствии с настоящим Договором и Актами осмотра (далее – «Информация»), по соглашению Сторон является конфиденциальной для Заказчика и не подлежит разглашению третьим лицам.

**6.2.** Под нарушением конфиденциальности Информации Заказчиком Стороны понимают факт приобретения прав на Объект, показанный Агентом Заказчику в соответствии с настоящим Договором и Актами осмотра, одним из лиц, перечисленных в п.1.3 настоящего Договора, исключая Заказчика, без предварительного уведомления Заказчиком об этом Агента согласно п.3.1.6 настоящего Договора, либо вступление во владение и/или пользование Объектом этим лицом. Данное условие является существенным для настоящего Договора.

**6.3.** В случае нарушения конфиденциальности Информации Заказчиком в толковании п.6.2 настоящего Договора во время его действия или в течение одного года со дня окончания срока действия настоящего Договора либо дня его расторжения Заказчик обязан уплатить Агенту штраф в размере стоимости услуг Агента по данному Объекту в соответствии с Актом осмотра.

## **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

**7.1** Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до «\_\_» \_\_\_\_\_ 2011 г. включительно.

## **8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

**8.1.** Все споры по настоящему Договору будут рассматриваться Сторонами в Арбитражном суде города Москвы в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **9. ДЕЙСТВИЕ НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

**9.1** Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые каждая из Сторон не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

**9.2.** О наступлении обстоятельств, предусмотренных п.9.1 настоящего Договора, Стороны уведомляют другую Сторону по настоящему Договору в письменном виде. На время действия указанных обстоятельств, срок действия настоящего Договора продлевается, если иное не будет установлено дополнительным соглашением Сторон.

## **10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

**10.1** Настоящий Договор и Приложения к нему содержат весь объем соглашений между Сторонами и отменяют все предварительные договоренности между ними.

Заказчик \_\_\_\_\_

Агент

**10.2.** Все, не оговоренные настоящим Договором положения, регулируются положениями о договоре комиссии и об агентском договоре ГК РФ.

**10.3** Настоящий Договор составлен на русском языке в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

**10.4** Ответственными исполнителями Сторон по настоящему Договору являются:

- со стороны Агента \_\_\_\_\_ тел. \_\_\_\_\_
- со стороны Заказчика - \_\_\_\_\_ тел. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ тел. \_\_\_\_\_

## 11. МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### АГЕНТ

. ООО «ПРОСТОР-РИЭЛТИ»

103045, г. Москва, Ананьевский пер., дом 4/2, стр. 1

ОАО <Промсвязьбанк> г. Москва, ИНН 7744000912

БИК: 044525555

к/с 3010181040000000555 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России

ОГРН 1027700437555

Тел. +7(495)921-30-28

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_./

М. П.

### ЗАКАЗЧИК

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_./

М. П.