

**КН-3 АГЕНТСКИЙ ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**

г. Москва

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2012 г.

**ООО «Простор-Риэлти»** в лице Генерального директора Саяпина Сергея Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Агент**», с одной стороны, и

\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_, действующ \_\_\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_, именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем «**Заказчик**», с другой стороны, именуемые вместе «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**1.1.** Агент по поручению Заказчика обязуется за вознаграждение от имени и за счет Заказчика совершать юридические и иные действия, связанные с подбором арендатора (далее – «Арендатор») на нежилое помещение (здание) по адресу: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_ (далее – «Объект»), а Заказчик поручает Агенту совершать такие действия и обязуется оплатить вознаграждение Агента в размере и на условиях, определенных настоящим Договором.

**1.2.** Основные характеристики Объекта указываются в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

**1.3.** Права Заказчика на Объект подтверждаются следующими документами:

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

**1.4.** Настоящим Заказчик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора отсутствуют права третьих лиц на Объект, он не является предметом спора, под арестом или запретом не состоит.

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

**1.5.1.** Подписание Заказчиком договора аренды (субаренды) или любого другого юридически значимого документа в отношении Объекта с подобранным Агентом в соответствии с условиями настоящего Договора Арендатором или его аффилированным лицом;

**1.5.2.** Вступление подобранным Агентом в соответствии с условиями настоящего Договора Арендатором или его аффилированным лицом во владение и/или пользование Объектом до подписания любого из указанных выше документов.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АГЕНТА**

**2.1.** Агент имеет право:

**2.1.1.** Получать от Заказчика информацию и документы, необходимые для исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

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

**2.1.3.** По своему усмотрению без согласования с Заказчиком и без его уведомления привлекать третьих лиц для выполнения отдельных видов работ по настоящему Договору.

**2.1.4.** Использовать по своему усмотрению для исполнения своих обязательств по настоящему Договору информацию из открытых источников, сайт агентства, а также информацию, составляющую коммерческую тайну Агента.

**2.1.5.** По согласованию с Заказчиком размещать на объекте средства наружной рекламы.

**2.2.** Агент обязан:

**2.2.1.** Предоставлять Заказчику консультации, письменные справки, разъяснения, заключения по всем вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора.

Заказчик \_\_\_\_\_

Агент \_\_\_\_\_

**2.2.2.** Осуществлять мониторинг рынка недвижимости, а также осуществлять иные действия по своему усмотрению в соответствии с действующими внутренними регламентами, для подбора Арендатора на Объект.

**2.2.3.** Уведомлять Заказчика о подобранных потенциальных Арендаторах.

**2.2.4.** По поручению Заказчика организовывать переговоры с потенциальными Арендаторами.

**2.2.5.** Обеспечить присутствие своего представителя на всех переговорах с потенциальными Арендаторами, которые Агент организовал согласно п.2.2.4 или о которых он был надлежащим образом уведомлен Заказчиком согласно п.п.3.2.4, 3.2.5.

**2.2.6.** По поручению Заказчика предоставить свой проект договора аренды (субаренды) и/или участвовать в согласовании условий договора аренды Объекта с потенциальными Арендаторами.

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

**3.1.** Заказчик имеет право:

**3.1.1.** По запросу получать от Агента консультации, письменные справки, разъяснения, заключения по всем вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора.

**3.1.2.** Поручать Агенту организацию переговоров с потенциальными Арендаторами.

**3.1.3.** Поручать Агенту - предоставить свой проект договора аренды (субаренды) и/или участвовать в согласовании условий договора аренды с потенциальными Арендаторами.

**3.2.** Заказчик обязан:

**3.2.1.** По запросу Агента передавать ему информацию и документы, необходимые для исполнения Агентом своих обязательств по настоящему Договору.

**3.2.2.** Для проведения показов Объекта обеспечивать присутствие своего полномочного представителя и возможность доступа на Объект для потенциальных Арендаторов в согласованное с Агентом время.

**3.2.3.** По факту каждого осмотра в лице своего уполномоченного представителя подписывать Акт осмотра Объекта (далее – «Акт осмотра») (Приложение №2 к настоящему Договору, являющееся его неотъемлемой частью). Акт осмотра объекта оформляется в одном экземпляре, который хранится у Агента.

**3.2.4.** В случае если Заказчик самостоятельно организует переговоры с потенциальным Арендатором, предоставленным Агентом, Заказчик обязан оповещать Агента о каждом таких переговорах не позднее, чем за 12 (двенадцать) часов до их начала, с указанием места и времени их проведения.

**3.2.5.** В случае если Заказчик получает предложение о проведении переговоров непосредственно от потенциального Арендатора, предоставленного Агентом, Заказчик обязан оповещать Агента о каждом таких переговорах не позднее, чем за 12 (двенадцать) часов до их начала, с указанием места и времени их проведения.

**3.2.6.** Предъявить Агенту по его требованию подлинники необходимых документов для подтверждения прав Заказчика на Объект, а также предоставить Агенту во временное владение копии вышеуказанных документов, оригиналы справок и иные документы, которые могут быть выданы соответствующими инстанциями только Заказчику, для организации сделки аренды (субаренды) Объекта.

**3.2.7.** В случае необходимости для подготовки сделки аренды (субаренды) Объекта по просьбе Агента оформить доверенность на его представителя.

**3.2.8.** В случае если в период действия настоящего Договора Заказчика примет решение о продаже Объекта предоставленному Агентом Арендатору либо о продаже последнему акций (долей) общества Заказчика, Заказчик обязан заключить с Агентом агентский договор на подбор покупателя на Объект, а также подписать Акт осмотра Объекта Арендатором, подобранным Агентом. Вознаграждение Агента при этом устанавливается по соглашению Сторон с учетом утвержденных действующих расценок Агента на данные работы.

**3.2.9.** По факту приобретения Арендатором прав на Объект согласно условиям п.1.5 подписать отчет Агента и Акт выполненных работ по настоящему Договору.

**3.2.10.** Оплатить вознаграждение Агента в соответствии с условиями настоящего Договора.

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

**4.1.** Стоимость услуг Агента по настоящему Договору составляет

\_\_\_\_\_, включая НДС

**4.2.** Сумма, указанная в п.4.1, подлежит оплате Агенту в срок не позднее трех рабочих дней со дня получения Заказчиком первой денежной суммы от Арендатора за Объект (страховой депозит, арендная плата и т.п.).

**4.3.** Все расчеты по настоящему Договору производятся в рублях по курсу ЦБ РФ на день платежа.

**4.4.** В случае если в п.4.1 размер вознаграждения Агента указан в процентах от ежемесячной арендной платы, то к расчету вознаграждения Агента применяется та ставка аренды, которая согласно

Заказчик \_\_\_\_\_

Агент \_\_\_\_\_

договору аренды Объекта вступает в силу после окончания всех льготных для Арендатора периодов (в течение которых арендная ставка не взимается либо является льготной).

**4.5.** В случае если по своему решению Заказчик своими силами выполняет отдельные действия, согласно условиям настоящего Договора, относящиеся к обязанностям Агента, это не влечет за собой уменьшение суммы вознаграждения Агента.

**4.6.** В случае приобретения Арендатором (подобранным Агентом) прав на Объект в течение одного года со дня прекращения действия настоящего Договора по любой причине, Заказчик обязан выплатить вознаграждение Агента в размере суммы, указанной в п.4.1.

**4.7.** В случае приобретения подобранным Агентом Арендатором прав на дополнительные площади на Объекте в течение срока действия настоящего Договора и 6 (шести) месяцев со дня его окончания, Заказчик обязан выплатить вознаграждение Агента за эти площади. При этом расчет вознаграждения Агента за дополнительные площади производится по принципу, указанному в п.4.1.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**5.1.** В случае просрочки исполнения либо ненадлежащего исполнения обязательства по оплате вознаграждения Агента, Заказчик обязан уплатить пеню в размере 0,2% (ноль целых две десятых процента) от подлежащей оплате суммы за каждый день просрочки. Уплата пени не освобождает Заказчика от исполнения лежащего на нем основного обязательства.

**5.2.** В случаях нарушения Заказчиком условий п.8.2 он впоследствии не вправе ссылаться на ненадлежащее исполнение Агентом соответствующих обязательств по настоящему Договору.

## **6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ ДОГОВОРА**

**6.1.** Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действует по «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2010г. включительно, а в случае, если на момент истечения срока действия настоящего Договора имеются неисполненные одной из Сторон финансовые обязательства перед другой Стороной – до момента исполнения этих обязательств.

**6.2.** В случае если не позднее, чем за 14 (четырнадцать) дней до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из Сторон письменно не уведомила другую о намерении не продлевать его действие, он считается продленным на 3 (три) месяца.

**6.3.** Настоящий Договор может быть расторгнут до окончания срока его действия по письменному соглашению Сторон.

## **7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

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

## **8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

**8.1.** По соглашению Сторон переписка по следующим адресам электронной почты:

- со стороны Агента –;
- со стороны Принципала - \_\_\_\_\_

считается официальной перепиской между Сторонами.

**8.2.** Заказчик выдает поручения Агенту (согласно п.п.2.2.1, 2.2.4, 2.2.5, 2.2.6, 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3) заказным письмом на почтовый адрес Агента либо по электронному адресу \_\_\_\_\_, а в случае п.п.3.2.4, 3.2.5 (оповещение Агента о предстоящих переговорах, самостоятельно организованных Заказчиком) – при помощи **sms-сообщения** на телефонный номер \_\_\_\_\_ в соответствии с п.п.3.2.4, 3.2.5 настоящего Договора.

**8.3.** Представителями Заказчика, уполномоченными подписывать Акт осмотра (п.3.2.3) настоящего Договора являются:

\_\_\_\_\_  
Данные полномочия представителей Заказчика полностью вытекают из условий настоящего пункта. Предоставление дополнительных доверенностей от Заказчика не требуется.

**8.4.** Со стороны Агента ответственными исполнителями по настоящему Договор являются:

\_\_\_\_\_, тел., \_\_\_\_\_

Заказчик \_\_\_\_\_

Агент \_\_\_\_\_

**8.5.** В течение двух рабочих дней по факту приобретения Арендатором прав на Объект согласно условиям п.1.5 Агент 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 принятыми без каких-либо замечаний, а Акт оказанных услуг, составленный Агентом в одностороннем порядке, является основанием для расчетов между Сторонами.

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

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

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

## 9. МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### АГЕНТ

**ООО « Простор - Риэлти »**

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

Почтовый адрес: г.Москва, ул.Таганская, д.24,стр 1

ОАО <Промсвязьбанк> г. Москва, ИНН 7744000912

БИК: 044525555

к/с 30101810400000000555 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России

ОГРН 1027700437555

Тел. +7(495)921-30-28

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

М. П.

### ЗАКАЗЧИК

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

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

М. П.