ДОГОВОР НА ОКАЗАНИЕ КОНСУЛЬТАЦИОННЫХ И МАРКЕТИНГОВЫХ УСЛУГ

(ПРИ ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ)

ДОГОВОР

на оказание консультационных и маркетинговых услуг

при продаже объекта недвижимости

г.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_199\_ г.

Предприятие, именуемое в дальнейшем "Заказчик" ("Собственник"),

в лице Генерального директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

действующего на основании Устава, с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

именуемое в дальнейшем "Исполнитель", в лице Генерального директора

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании

Устава, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Заказчик поручает, а Исполнитель обязуется оказать услуги

по поиску и подбору приемлемого для Заказчика покупателя на объект

недвижимости, расположенный по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем

"Объект". Объект подлежит продаже со всеми неотделимыми улучшениями и

оборудованием (сантехническое оборудование, коммуникации, тепловое

оборудование и т.п.)

1.2. Заказчик предоставляет Исполнителю исключительное

(эксклюзивное) право на поиск покупателя (покупателей) и продажу

указанного объекта.

1.3. Заказчик обязуется оплатить услуги Исполнителя в порядке, в

срок и на условиях, определенных настоящим Договором.

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

Цена объекта может быть уменьшена по сравнению с указанной в

настоящем пункте только с письменного согласия Собственника, которое

будет являться неотъемлемой частью настоящего Договора.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Исполнитель обязуется:

- совместно с Заказчиком разработать рекламный пакет на

реализуемый проект;

- подыскать организацию или физическое лицо, заинтересованные в

в приобретении объекта Заказчика и отвечающие требованиям,

предъявляемым Заказчиком к покупателю;

- от имени и по поручению Заказчика провести предварительные

переговоры с потенциальными покупателями;

- организовать встречи предполагаемых покупателей с Заказчиком;

- совместно с Заказчиком подготовить документы, необходимые для

заключения договора купли-продажи объекта;

- присутствовать на переговорах и встречах со всеми

потенциальными покупателями;

- сообщать Заказчику по его требованию все сведения о ходе

исполнения настоящего договора и при необходимости представлять

соответствующие документы (копии документов);

- передавать потенциальным покупателям письменную информацию об

объекте только в случае, если данная информация предоставлена

Заказчиком или получена из официальных источников;

- не сообщать третьим лицам сведения, составляющие коммерческую

тайну Заказчика, без согласования с ним;

- произвести за свой счет оплату работы специалистов, а также

услуги организаций, привлекаемых Исполнителем с целью выполнения

своих обязательств по настоящему договору.

2.2. На условиях, согласованных с Заказчиком , Исполнитель,

кроме того:

- проводит правовую экспертизу документов, удостоверяющих права

Заказчика на объект;

- консультирует Заказчика по вопросам законодательства,

регулирующего отношения собственности на объекты недвижимости, а

также вопросы инвестиционной деятельности;

- консультирует Заказчика по вопросам цен на нежилые помещения,

расположенные на территории г.Москвы, на основе данных по заключенным

сделкам купли-продажи нежилых помещений;

- на условиях, согласованных с Заказчиком, и за счет Заказчика

привлекает строителей, оценщиков и других специалистов в целях

подготовки необходимой документации по объекту, а также для

формирования рекламного пакета и реализации проекта.

2.3. Исполнитель имеет право:

- на основании выданной в установленном порядке доверенности

представлять Заказчика по вопросам, являющимся предметом настоящего

договора, в отношениях со всеми организациями, учреждениями и

гражданами;

- от имени Заказчика вести переговоры с потенциальными

покупателями, а также подписывать документы, право подписания которых

будет предоставлено Исполнителю Заказчиком;

- требовать и получать от Заказчика все необходимые документы, в

том числе планы, проекты, расчеты, заключения специалистов,

относящиеся к объекту;

- требовать и получать от Заказчика любые правоустанавливающие

документы на объект;

- снимать копии с любых документов для использования в целях

исполнения обязательств по настоящему договору;

- пользоваться услугами любых физических и юридических лиц в

целях своевременного и качественного исполнения обязательств по

договору.

2.4. Заказчик обязан:

- предоставить Исполнителю все имеющиеся у него сведения и

документы, необходимые для поиска покупателей и заключения договора

купли-продажи;

- предоставить Исполнителю документы, подтверждающие права

Заказчика на объект;

- совместно с Исполнителем разработать условия договора

купли-продажи объекта, форму и порядок расчетов;

- предоставить Исполнителю необходимые полномочия в рамках

настоящего договора, оформив это соответствующими доверенностями и

договорами;

- принимать от Исполнителя протоколы переговоров, письма,

справки о проделанной работе и другие материалы;

- принимать работу Исполнителя и подписывать акты о проделанной

работе;

- проводить переговоры с предполагаемыми покупателями или их

представителями только в присутствии представителя Исполнителя;

- своевременно, не менее чем за 24 часа, предупреждать

Исполнителя о времени и месте проведения переговоров по вопросам,

связанным с продажей Объекта;

- оплатить услуги Исполнителя в порядке, в сроки и в размере,

установленные настоящим договором.

2.5. Заказчик обязуется адресовать всех обратившихся к нему

потенциальных покупателей и их представителей непосредственно к

Исполнителю.

2.6. Заказчик гарантирует, что на момент заключения настоящего

договора объект не является предметом залога, не сдан в долгосрочную

(на срок более одного года) аренду, не передан в безвозмездное

пользование третьим лицам, на него не обращено взыскание по

каким-либо основаниям, а также на объект не заявлено каких-либо

претензий со стороны третьих лиц и уполномоченных государственных

органов.

2.7. Заказчик гарантирует, что на момент заключения настоящего

договора отсутствуют договоры и иные соглашения о продаже, дарении

или отчуждении объекта по иным основаниям, о передаче объекта в

аренду, в безвозмездное пользование.

2.8. В случае обращения взыскания на Объект Заказчик обязан

немедленно сообщить об этом Исполнителю.

2.9. Заказчик обязуется в период действия настоящего договора не

передавать объект в залог, не сдавать в аренду, не предоставлять в

безвозмездное пользование, а также не продавать его, не дарить либо

отчуждать иным способом без уведомления Исполнителя.

2.10. Заказчик имеет право:

- требовать у Исполнителя сведения о ходе исполнения Договора,

копии документов, подтверждающих проведенную Исполнителем работу;

- запрашивать у Исполнителя данные о потенциальных покупателях и

сведения о проведенных переговорах, оформленные соответствующими

протоколами;

- присутствовать на всех переговорах с потенциальными

покупателями по вопросам подготовки договора купли-продажи.

2.11. Обязательства Исполнителя перед Заказчиком считаются

выполненными в следующих случаях:

- если Заказчик подписал договор купли-продажи объекта с

покупателем (гражданином или юридическим лицом), представленным

Исполнителем;

- если Заказчик подписал договор купли-продажи Объекта с лицом

или организацией, являющимися участниками (учредителями), акционерами

организации, представленной Исполнителем Заказчику в качестве

возможного покупателя;

- если Заказчик подписал договор купли-продажи объекта с

организацией, учредителем (участником), акционером которой является

хотя бы один из руководителей организации, представленной

Исполнителем в качестве возможного покупателя;

- если Заказчик подписал договор купли-продажи с организацией, в

которой хотя бы одним из учредителей (участников), акционеров либо

одним из руководителей является хотя бы один из учредителей

(участников), акционеров либо один из руководителей организации,

представленной Исполнителем Заказчику в качестве возможного

покупателя.

Обязательства Исполнителя считаются выполненными, если договор

купли-продажи подписан с лицами, указанными в настоящем пункте, в

течение срока действия настоящего Договора, а также в течение 1

(одного) года после окончания срока действия настоящего Договора.

2.12. Документами подтверждающими исполнение обязательств перед

Заказчиком являются:

- протоколы, акты и другие подобные документы подписанные

сторонами;

- письма, списки организаций и граждан, которым направлена

информация об Объекте;

- протоколы о проведенных с возможными покупателями переговорах,

представленные Заказчику;

- иные документы, подтверждающие выполнение обязательств перед

Заказчиком.

2.13. Исполнитель имеет право на вознаграждение в размере,

предусмотренном настоящим договором, также в случае, если в период

действия настоящего договора Заказчик подпишет договор купли-продажи

Объекта с организацией или физическим лицом, которые вступили в

контакт с Заказчиком либо с которыми вступил в контакт Заказчик по

поводу заключения договора купли-продажи без участия Исполнителя,

независимо от того, проводилась ли Исполнителем какая-либо работа с

указанным покупателем.

3. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Настоящий договор действует с \_\_\_\_\_\_\_\_\_199\_\_года до "\_\_\_\_\_"

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 199\_\_ года.

3.2. Оплата услуг Исполнителя составляет \_\_\_% (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

процентов) от покупной цены Объекта.

3.3. В случае, если договором купли-продажи будет предусмотрено

инвестирование средств для последующего совместного использования

Объекта Заказчиком и покупателем, услуги оплачиваются в размере \_\_\_\_%

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ процентов) от полного размера необходимых инвестиций.

3.4. В случае, если договором купли-продажи будет предусмотрено

инвестирование средств для последующего совместного использования

объекта Заказчиком и покупателем, но размер предполагаемых инвестиций

не будет поддаваться точному определению - услуги оплачиваются в

размере \_\_\_\_\_\_\_\_ долларов (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ долларов) США за

каждый квадратный метр общей площади Объекта. При этом оплата

осуществляется в течение пятнадцати банковских дней с даты заключения

контракта. Расчеты производятся в рублях по курсу ЦБ РФ на день

расчетов.

4. ОСНОВАНИЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. До истечения срока действия настоящий договор не может быть

расторгнут ни одной из сторон в одностороннем порядке без согласия

другой стороны.

4.2. Настоящий Договор прекращает действие в следующих случаях:

- при исполнении обязательств по договору сторонами;

- по соглашению сторон;

- по решению суда (арбитражного суда).

4.3. Стороны, имеют право на возмещение убытков, причиненных по

вине другой стороны в соответствии с действующим законодательством.

4.4. При одностороннем отказе Заказчика от услуг Исполнителя, в

том числе по причине отказа от продажи Объекта, Заказчик обязан

оплатить услуги Исполнителя в таком же размере, как если бы Объект

был продан по цене, указанной в настоящем договоре, а также уплатить

штраф в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4.5. В случае прекращения настоящего договора в связи с

обнаружившейся невозможностью продажи Объекта, а именно: в связи с

передачей Объекта в залог, обращением взыскания на объект и любыми

другими обстоятельствами, за исключением действия непреодолимой силы

- Заказчик обязан оплатить услуги Исполнителя в таком же размере, как

если бы Объект был продан по цене, указанной в настоящем Договоре, а

также уплатить штраф в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4.6. В случае прекращения настоящего Договора в связи с

разрушением Объекта, либо таким его повреждением, которые делают

невозможным его продажу, независимо от причин, которые вызвали

указанные разрушения или повреждения, Заказчик возмещает Исполнителю

все понесенные расходы в связи с исполнением обязательств по

настоящему Договору.

4.7. В случае нарушения Заказчиком сроков оплаты услуг

Исполнителя, Заказчик уплачивает Исполнителю пеню в размере 0,5% от

неуплаченной суммы за каждый день просрочки платежа.

4.8. Уплата штрафных санкций не освобождает стороны от

выполнения принятых на себя обязательств.

4.9. 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.

4.10. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на

которые стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых

не несут ответственности, например: стихийные бедствия, чрезвычайные

события социального характера (война, массовые беспорядки и т.п.) ,

правительственные постановления или распоряжения государственных

органов, делающие невозможным реализацию Объекта.

4.11. Разрушение Объекта либо такое его повреждение, которые

делают невозможным его продажу, вызванные обстоятельствами,

предусмотренными п.п.4.9 и 4.10, не освобождают Заказчика от

обязанности возместить Исполнителю все понесенные расходы в связи с

исполнением настоящего Договора, поскольку предполагается, что

Заказчик осуществил бы аналогичные расходы, если бы действовал

самостоятельно.

5. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

5.1. Все споры и разногласия, возникающие в процессе исполнения

настоящего Договора будут по возможности разрешаться путем

переговоров.

5.2. В случае, если стороны не придут к соглашению по спорным

вопросам, споры будут рассматриваться в судебном порядке.

6. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Заказчик:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

Исполнитель:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

За Заказчика \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись)

За Исполнителя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись)