

г. Москва

" \_\_\_\_ " апреля 2012 года

ООО «Юридическое бюро» в лице Генерального директора ФИО\_1, действующий на основании Устава, именуемое в дальнейшем **ИСПОЛНИТЕЛЬ**, с одной стороны, и ООО «Клиент» в лице Генерального директора ФИО\_2, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "**ЗАКАЗЧИК**", с другой стороны, совместно именуемые "Сторона и /или Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **ЗАКАЗЧИК** поручает и оплачивает, а **ИСПОЛНИТЕЛЬ** принимает на себя обязательства оказать следующие услуги:

1.1.1. Осуществить комплекс мероприятий, направленных сдачу в субаренду (целиком) принадлежащего **ЗАКАЗЧИКУ** недвижимого имущества, именуемого в дальнейшем "ОБЪЕКТ", физическому или юридическому лицу, именуемому в дальнейшем "АРЕНДАТОР".

1.1.2. Организовать заключение между **ЗАКАЗЧИКОМ** и АРЕНДАТОРОМ, предложенным **ИСПОЛНИТЕЛЕМ**, договора аренды, субаренды, простого товарищества, уступки прав требования или иного договора, именуемого в дальнейшем "ДОГОВОР", направленного на приобретение **ЗАКАЗЧИКОМ** прав пользования ОБЪЕКТОМ.

1.2. ОБЪЕКТ имеет следующие характеристики:

1.2.1. Адрес местонахождения: 109044, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 4, стр.1. Отдельно стоящее здание, (Памятник архитектуры), 2 этажа, антресоль, мансарда, общей площадью 812 м.кв. Земельный участок площадью 0,09 га.

1.2.2. Функциональное назначение ОБЪЕКТА: административное.

1.2.3. Количество телефонных линий: 6, мини АТС.

1.2.4. Подъездные пути: 15 парковочных машиномест во дворе здания.

1.3. ОБЪЕКТ принадлежит **ЗАКАЗЧИКУ** по договору долгосрочной аренды, что подтверждается Охранно-арендным договором от 04 сентября 2002 г. №554 и Соглашением к нему №554-с от 01.07.2005 г. Срок аренды до 2051 г.

1.4. Ставка арендной платы за пользование ОБЪЕКТОМ составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) долларов США (по курсу ЦБ на день оплаты) за кв.м. в год. Указанная ставка арендной платы включает НДС, парковочные места на территории двора здания и не включает коммунальные платежи.

1.5. В течение срока действия настоящего Договора ставка арендной платы может корректироваться по результатам проведения рекламной кампании и первичных переговоров с потенциальными арендаторами. Предложение по корректировке предоставляется **ИСПОЛНИТЕЛЕМ**. Ставка арендной платы считается откорректированной в случае письменного утверждения ее **ЗАКАЗЧИКОМ**.

## 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 2.1. ИСПОЛНИТЕЛЬ обязуется:

2.1.1. Распространять информацию об ОБЪЕКТЕ (сведения, указанные в п.п.1.2., 1.4. настоящего договора) в одном или нескольких рекламных изданиях по выбору **ИСПОЛНИТЕЛЯ** и/или путем целевой рекламной рассылки и/или путем предоставления информации представителям СМИ;

2.1.2. По согласованию с **ЗАКАЗЧИКОМ** осуществлять показы ОБЪЕКТА потенциальным АРЕНДАТОРАМ, результаты которых фиксируются соответствующими Актами;

2.1.3. Проводить встречи и коммерческие переговоры между представителями **ЗАКАЗЧИКА** и потенциальными АРЕНДАТОРАМИ;

2.1.4. Подготовить проект ДОГОВОРА АРЕНДЫ и принимать участие в согласовании между **ЗАКАЗЧИКОМ** и АРЕНДАТОРОМ юридических и финансовых вопросов аренды ОБЪЕКТА;

2.1.5. Известить **ЗАКАЗЧИКА** не позднее чем за три рабочих дня о дате, времени и месте заключения ДОГОВОРА;

2.1.6. Оказать содействие в подготовке документов, необходимых и достаточных для государственной регистрации ДОГОВОРА;

2.1.7. По желанию **ЗАКАЗЧИКА**, на основании запроса, оформлять письменные заключения, давать устные разъяснения, предоставлять необходимые справки, а также проводить консультации по всем вопросам, связанным с исполнением настоящего договора;

## **2.2. ЗАКАЗЧИК гарантирует истинность следующих сведений:**

- ОБЪЕКТ на момент заключения договора и на момент совершения сделки не сдан в аренду, не отчужден, не заложен, в споре, под запретом (арестом) не состоит - ОБЪЕКТ не подвергался / подвергался какой-либо перепланировке без надлежащего оформления;

- предыдущие владельцы не имеют по отношению к ОБЪЕКТУ претензий, которые могут повлечь в будущем лишение АРЕНДАТОРА прав на ОБЪЕКТ.

## **2.3. ЗАКАЗЧИК обязуется:**

2.3.1. Предоставить **ИСПОЛНИТЕЛЮ** в момент заключения настоящего договора копию Свидетельства о внесении записи в ЕГРЮЛ, документы, подтверждающие компетенцию и полномочия лица, подписывающего настоящий договор, и копии правоустанавливающих документов на ОБЪЕКТ;

2.3.2. Предоставить **ИСПОЛНИТЕЛЮ** исключительное право подбора АРЕНДАТОРА и в течение срока действия настоящего договора не заключать аналогичных договоров с третьими лицами и не предпринимать каких-либо действий (лично или через посредников) по сдаче в аренду ОБЪЕКТА.

2.3.3. Уведомлять **ИСПОЛНИТЕЛЯ** о случаях обращения к **ЗАКАЗЧИКУ** заинтересованных лиц напрямую, информировать последних о том, что **ИСПОЛНИТЕЛЬ** является эксклюзивным агентом **ЗАКАЗЧИКА** и имеет исключительное право подбора АРЕНДАТОРА ОБЪЕКТА;

2.3.4. Предоставлять **ИСПОЛНИТЕЛЮ** в течение суток информацию, об изменившихся обстоятельствах, которые могут способствовать либо препятствовать надлежащему исполнению настоящего договора;

2.3.5. По согласованию с представителем **ИСПОЛНИТЕЛЯ** обеспечить показ ОБЪЕКТА потенциальным АРЕНДАТОРАМ.

2.3.6. Оплатить все задолженности по коммунальным платежам, платежам за телефон, в том числе междугородные и международные переговоры, электроэнергию за период до дня, следующего за днем передачи ОБЪЕКТА АРЕНДАТОРУ;

2.3.7. Не производить после подписания настоящего договора демонтаж неотъемлемых элементов ОБЪЕКТА.

2.3.8. Заключить ДОГОВОР с АРЕНДАТОРОМ, указанным **ИСПОЛНИТЕЛЕМ**, в течение срока действия настоящего договора, для чего в назначенные **ИСПОЛНИТЕЛЕМ** день, время и место обеспечить присутствием надлежащим образом уполномоченного представителя **ЗАКАЗЧИКА**, со всеми документами, необходимыми для подписания ДОГОВОРА и его государственной регистрации;

2.3.9. Обеспечить освобождение ОБЪЕКТА и передать ОБЪЕКТ АРЕНДАТОРУ по подписываемому сторонами передаточному акту в состоянии, пригодном для использования по назначению, указанному в п.1.2 настоящего договора, в день подписания ДОГОВОРА / через 5 дней после подписания ДОГОВОРА.

2.3.10. Оплатить услуги **ИСПОЛНИТЕЛЯ** по настоящему договору в соответствии с условиями и порядком оплаты, установленными настоящим договором.

2.4. **ЗАКАЗЧИК** не возражает против заключения **ИСПОЛНИТЕЛЕМ** договора с АРЕНДАТОРОМ о представлении его интересов.

2.5. **ЗАКАЗЧИК** не возражает против взаимодействия **ИСПОЛНИТЕЛЯ** с другими юридическими и физическими лицами для оказания отдельных видов услуг, указанных в настоящем договоре.

## **3. СТОИМОСТЬ УСЛУГ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

3.1. Стоимость услуг **ИСПОЛНИТЕЛЯ** по настоящему договору составляет 50 (Пятьдесят) процентов от суммы месячной арендной платы, указанной в п. 1.4. настоящего договора, но не менее 10 000(Десяти тысяч) долларов США, НДС не облагается (**ИСПОЛНИТЕЛЬ** осуществляет свою деятельность по упрощенной системе налогообложения) и включает вознаграждение **ИСПОЛНИТЕЛЯ**, расходы по исполнению настоящего договора, включая оплату услуг третьих лиц.

3.2. Фактом, подтверждающим оказание услуг **ИСПОЛНИТЕЛЕМ**, является заключение ДОГОВОРА между **ЗАКАЗЧИКОМ** и АРЕНДАТОРОМ.

3.3. Обязательства **ИСПОЛНИТЕЛЯ** перед **ЗАКАЗЧИКОМ** считаются выполненными также в следующих случаях:

3.3.1. - если договор, направленный на приобретение прав на ОБЪЕКТ, подписан с лицом, являющимся участником (акционером, пайщиком, товарищем) и/или единоличным исполнительным органом и/или членом коллегиального исполнительного органа или работником АРЕНДАТОРА;

3.3.2. - если договор, направленный на приобретение прав на ОБЪЕКТ, подписан с юридическим лицом, участником (акционером, пайщиком, товарищем) и/или единоличным исполнительным органом или членом коллегиального исполнительного органа которого является хотя бы один из участников (акционеров, пайщиков, товарищей) и/или членов коллегиального исполнительного органа и/или единоличный исполнительный орган АРЕНДАТОРА.

3.4. Обязательства **ИСПОЛНИТЕЛЯ** считаются выполненными, если ДОГОВОР подписан с лицами, указанными в настоящем пункте, в течение срока действия настоящего договора, а также в течение одного месяца после окончания срока действия настоящего договора.

3.5. В течение двух рабочих дней по факту оказания услуг **ИСПОЛНИТЕЛЬ** и **ЗАКАЗЧИК** подписывают Акт приема-сдачи услуг по настоящему договору. В случае необоснованного отказа **ЗАКАЗЧИКА** от подписания Акта приема-сдачи услуг **ИСПОЛНИТЕЛЬ** вправе составить Акт в одностороннем порядке, указать срок его подписания и направить **ЗАКАЗЧИКУ** заказной почтой. В случае неполучения ответа от **ЗАКАЗЧИКА** в срок, указанный в Акте, услуги считаются принятыми **ЗАКАЗЧИКОМ** без каких-либо замечаний, а Акт, составленный **ИСПОЛНИТЕЛЕМ** в одностороннем порядке, является основанием для расчетов по настоящему договору.

3.6. **ЗАКАЗЧИК** оплачивает услуги **ИСПОЛНИТЕЛЯ** в течение трех рабочих дней с момента подписания Акта приема-сдачи услуг, путем перечисления денежных средств на расчетный счет **ИСПОЛНИТЕЛЯ**. Стороны по договоренности могут определить и иной порядок оплаты оказанных Исполнителем Заказчику услуг по настоящему Договору. Обязанность **ЗАКАЗЧИКА** по оплате считается исполненной в момент поступления денежных средств на расчетный счет **ИСПОЛНИТЕЛЯ**, или подписания соглашения о произведенных расчетах.

#### 4. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

4.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его сторонами и действует по "30"мая 2012г. Окончание срока действия или досрочное расторжение настоящего договора не влечет за собой прекращение обязательства **ЗАКАЗЧИКА** по оплате услуг **ИСПОЛНИТЕЛЯ**, возникшего в течение срока действия и не исполненного **ЗАКАЗЧИКОМ** на момент прекращения действия настоящего договора.

4.2. Если в течение срока действия настоящего договора будет заключен ДОГОВОР между **ЗАКАЗЧИКОМ** и АРЕНДАТОРОМ, то срок действия настоящего договора автоматически пролонгируется на срок, необходимый для государственной регистрации ДОГОВОРА.

4.3. Настоящий договор может быть расторгнут по инициативе **ИСПОЛНИТЕЛЯ** вследствие невозможности его дальнейшего исполнения (обнаружения фактов, которые могут в будущем привести к лишению АРЕНДАТОРА права пользования ОБЪЕКТОМ, отказ АРЕНДАТОРА от заключения ДОГОВОРА, форс-мажор, и т.п.).

4.4. Настоящий договор может быть расторгнут по инициативе **ЗАКАЗЧИКА**, в этом случае **ЗАКАЗЧИК** уплачивает **ИСПОЛНИТЕЛЮ** неустойку в размере 500 (Пятьсот) долларов США. Договор считается расторгнутым в момент выплаты неустойки.

#### 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Если в течение срока действия настоящего договора не будет найден АРЕНДАТОР, желающий заключить ДОГОВОР, то настоящий договор прекращается в соответствии со ст.416 ГК РФ.

#### 6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение предусмотренных в договоре обязательств, если это неисполнение явилось

следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых Сторона, не исполнившая указанное обязательство, не могла ни предвидеть, ни предотвратить доступными ей мерами. К таким обстоятельствам, в частности, будут относиться следующие события: наводнения, землетрясения, взрывы, пожары, оседание почвы, и иные явления стихийного характера, а также забастовки, военные действия, режим чрезвычайного (особого, военного и т.п.) положения, запретительные действия государственных и местных органов власти, заведомо неправомερных действий должностных лиц, предоставляющих информацию и/или совершающих иные необходимые при выполнении настоящего договора действия, а также другие обстоятельства, не поддающиеся контролю Сторон.

6.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

6.3. Сторона, подверженная действию непреодолимой силы, должна немедленно известить об этом другую Сторону и в течение трех дней предоставить другой Стороне документальное подтверждение компетентного органа или организации о наличии форс-мажорных обстоятельств. Если о наступлении вышеупомянутых обстоятельств не будет сообщено своевременно, Сторона, непосредственно подверженная их воздействию, не имеет права на них ссылаться.

6.4. В случае, когда обстоятельства непреодолимой силы и их последствия продолжают действовать более шести недель, Стороны в возможно короткий срок проведут переговоры с целью выявления приемлемых для обеих Сторон альтернативных способов исполнения настоящего договора и достижения соответствующей договоренности.

## 7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Настоящий договор составлен на пяти страницах в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны представителями обеих Сторон.

7.2. Все платежи по настоящему договору осуществляются в рублях по курсу доллара США к рублю, установленному Банком России на день осуществления платежа.

7.3. Все споры и разногласия в связи с заключением, расторжением, действительностью, исполнением и толкованием настоящего договора, а равно любые споры, могущие возникнуть в будущем, стороны согласились разрешать путем переговоров, а в случае невозможности достичь соглашения об урегулировании в течение 15 дней с даты возникновения спора (разногласия) передать указанный спор на рассмотрение и разрешение по существу в Арбитражный суд г.Москвы.

7.4. Стороны гарантируют соблюдение конфиденциальности в отношении информации и документации, полученной при работе по настоящему договору, и обязуются не передавать ее третьим лицам. Информация об ОБЪЕКТЕ, указанная в п.п. 1.2. – 1.4. настоящего договора, не является конфиденциальной.

7.5. **ИСПОЛНИТЕЛЬ** назначает для непосредственного взаимодействия с **ЗАКАЗЧИКОМ** представителя: \_\_\_\_\_ тел. \_\_\_\_\_.

7.6. **ЗАКАЗЧИК** назначает для непосредственного взаимодействия с **ИСПОЛНИТЕЛЕМ** представителя: \_\_\_\_\_ тел. \_\_\_\_\_.

## 8. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

### ЗАКАЗЧИК:

ООО «Клиент», 109000 Москва, ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_, стр. \_\_  
ИНН \_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_,  
ОГРН \_\_\_\_\_, р/с \_\_\_\_\_  
в ОАО «Бан» отделение «Таганское»  
К/с \_\_\_\_\_  
БИК \_\_\_\_\_

Генеральный директор ООО «Клиент» ФИО\_1

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

ООО «Юридическое бюро»,

117000, г. Москва, \_\_\_\_\_ пл., д. \_\_,

Офис: г. Москва, ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_, оф. \_\_\_\_.

Тел/факс: 8(499) \_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_

ОКПО \_\_\_\_\_ ОКВЭД \_\_\_\_.

Р/с \_\_\_\_\_ в ОАО «БАНК»,

отделение «Белорусское» г. Москва.

БИК \_\_\_\_\_, к/с \_\_\_\_\_

Генеральный директор ООО «Юридическое бюро» ФИО\_2