

ДОГОВОР

на оказание консультационных и маркетинговых услуг

г. _____

« ____ » _____ 2020 г.

_____ в лице
_____, действующего на основании
_____, именуемый в дальнейшем
«**Заказчик**», с одной стороны, и _____ в лице
_____, действующего на основании
_____, именуемый в дальнейшем
«**Исполнитель**», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили
настоящий договор, в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Заказчик поручает, а Исполнитель обязуется оказать услуги по поиску и подбору организации или частного лица, именуемого в дальнейшем «Инвестор», заинтересованного участвовать в разработке и реализации инвестиционного проекта по развитию и реконструкции территории и (или) комплекса зданий, расположенных по адресу:

_____, а также в любом ином полном или частичном их использовании на условиях, приемлемых для Заказчика (Собственника). Территория, а также комплекс зданий (здание), инвестирование в которые предполагает осуществить Собственник, именуется в настоящем Договоре «Объект».

1.2. Заказчик обязуется оплатить услуги Исполнителя в порядке, в срок и на условиях, определенных настоящим Договором.

1.3. Для целей настоящего Договора под «инвестиционным проектом» по развитию и реконструкции Объекта понимается проект (план, программа и т.п.) по инвестированию (вложению инвестиций) и осуществлению практических действий по реализации инвестиций в конкретных формах в целях получения прибыли и достижения положительного социального эффекта. Инвестиционный проект может осуществляться в следующих формах:

- частичная реализация имущества Заказчика (в том числе объектов недвижимости) с целью получения средств для развития Объекта;
- сдача Объекта или иного имущества Заказчика в аренду инвестору с условием осуществления реконструкции (развития) Объекта;
- прямые вложения в Объект в целях его последующего совместного использования с инвестором.

Помимо перечисленных в настоящем пункте, могут быть разработаны и другие инвестиционные проекты.

1.4. Стороны договариваются о следующем толковании некоторых терминов, используемых в настоящем Договоре:

- **«инвестиции»** – денежные средства, технологии, машины, оборудование и т.п., вкладываемые в развитие и реконструкцию Объекта;
- **«инвестор»** – любое юридическое или физическое лицо, которые осуществляют вложение собственных, заемных или привлеченных средств в форме инвестиций и обеспечивают их целевое использование;
- **«контракт»** между Заказчиком (собственником) и инвестором – любой договор, заключаемый в предусмотренной законом форме, в целях реализации инвестиционного проекта.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Исполнитель обязуется:

- совместно с Заказчиком разработать рекламный пакет инвестиционного проекта;
- подыскать организацию или физическое лицо, заинтересованные в инвестициях в объект Заказчика и отвечающие требованиям, предъявляемым Заказчиком к инвестору;
- от имени и по поручению Заказчика провести предварительные переговоры с потенциальными инвесторами;
- организовать встречи предполагаемых инвесторов с Заказчиком;
- совместно с Заказчиком подготовить документы, необходимые для заключения контракта в отношении указанного объекта;
- провести предварительные переговоры с потенциальными инвесторами;
- организовать встречи инвестора с Заказчиком;
- присутствовать на переговорах и встречах со всеми потенциальными инвесторами;
- сообщать Заказчику по его требованию все сведения о ходе исполнения настоящего договора и при необходимости представлять соответствующие документы (копии документов);
- передавать потенциальным инвесторам письменную информацию об объекте только в случае, если данная информация предоставлена Заказчиком или получена из официальных источников;
- участвовать в разработке инвестиционного проекта;
- 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. _____, 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 инвесторами, 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 инвесторов и заключения контракта на осуществление инвестиций в соответствии с проектом;
- предоставить Исполнителю документы, подтверждающие права Заказчика на объект;
- совместно с Исполнителем разработать условия контракта на инвестирование 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 инвесторами или их представителями только в присутствии представителя Исполнителя;
- своевременно, не менее чем за _____, предупреждать Исполнителя о времени и месте проведения переговоров по вопросам инвестиций в объект;

- оплатить услуги Исполнителя в порядке, в сроки и в размере, установленные настоящим договором.

2.5. Заказчик обязуется адресовать всех обратившихся к нему потенциальных инвесторов 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 инвесторах и сведения о проведенных переговорах, оформленные соответствующими протоколами;
- присутствовать на всех переговорах с потенциальными инвесторами по вопросам подготовки инвестиционного проекта и подготовки соответствующего контракта.

2.11. Обязательства Исполнителя перед Заказчиком считаются выполненными в следующих случаях:

- если Заказчик подписал Контракт на осуществление инвестиционного проекта, с инвестором (гражданином или юридическим лицом), представленным Исполнителем;
- если Заказчик подписал Контракт на инвестирование с лицом или организацией, являющимися участниками (учредителями), акционерами организации, представленной Исполнителем Заказчику в качестве возможного инвестора;
- если Заказчик подписал Контракт на инвестирование с организацией, учредителем (участником), акционером которой является хотя бы один из руководителей организации, представленной Исполнителем в качестве возможного инвестора;
- если Заказчик подписал Контракт на инвестирование 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 инвестора.

Обязательства Исполнителя считаются выполненными, если Контракт подписан с лицами, указанными в настоящем пункте, в течение срока действия настоящего Договора, а также в течение _____ 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 инвесторами 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 контракт на осуществление инвестиционного проекта с организацией или физическим лицом, которые вступили в контакт с Заказчиком либо с которыми вступил в контакт Заказчик по поводу осуществления инвестиционного проекта без участия Исполнителя, независимо от того, работал ли Исполнитель с указанным инвестором в какой-либо форме.

3. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Настоящий договор действует с «___» _____ 2020 года до «___» _____ 2020 года.

3.2. Оплата услуг Исполнителя производится в следующем порядке:

_____.

3.2.1. Если Контрактом будет предусмотрена долгосрочная аренда Объекта на основе фиксированной оплаты Исполнитель получает вознаграждение в размере _____% от суммы арендной платы за весь срок соответствующего договора аренды. Долгосрочной считается аренда на срок более одного года. Указанная сумма должна быть выплачена:

- единовременным платежом в течение _____ банковских дней после получения Заказчиком первых поступлений по аренде, если предоплата Арендатора по аренде составляет полугодовой (шестимесячный) размер арендной платы;
- двумя платежами, если оплата по аренде происходит каким-либо иным образом: первый платеж в размере _____% от причитающейся Исполнителю суммы в течение _____ банковских дней после получения Заказчиком первых поступлений по арендной плате; второй платеж в размере _____% через _____ дней после заключения Контракта.

3.2.2. В случае, если Контрактом будет предусмотрена продажа, прямое инвестирование в Объект или другое использование Объекта, оплата услуг Исполнителя составляет _____% от покупной цены (объема инвестиций).

3.2.3. В случае, если Контрактом будет предусмотрено инвестирование средств для последующего совместного использования Объекта Заказчиком и инвестором, услуги оплачиваются в размере _____% от полного размера необходимых инвестиций.

3.2.4. В случае, если по контракту будет предусмотрено инвестирование средств для последующего совместного использования объекта Заказчиком и инвестором, но размер предполагаемых инвестиций не будет поддаваться точному определению – услуги оплачиваются в размере _____ рублей за каждый квадратный метр общей площади Объекта. При этом оплата осуществляется в течение _____ банковских дней с даты заключения контракта.

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. При одностороннем отказе Заказчика от услуг Исполнителя, в том числе по причине отказа от осуществления инвестиционного проекта, Заказчик обязан оплатить услуги Исполнителя в таком же размере, как если бы работа была выполнена Исполнителем полностью, а также уплатить штраф в размере _____ рублей.

4.4. В случае прекращения настоящего договора в связи с обнаружившейся невозможностью осуществления инвестиционного проекта, а именно: в связи с отчуждением объекта Заказчиком, передачей его 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 работа была выполнена Исполнителем полностью, а также уплатить штраф в размере _____ рублей.

4.5. В случае прекращения настоящего Договора в связи с разрушением объекта, либо таким его повреждением, которые делают невозможным выполнение инвестиционного проекта, независимо от причин, которые вызвали указанные разрушения или повреждения, Заказчик возмещает Исполнителю все понесенные расходы в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору.

4.6. Стороны, имеют право на возмещение убытков, причиненных по вине другой стороны в соответствии с действующим законодательством.

4.7. В случае нарушения Заказчиком сроков оплаты услуг Исполнителя, Заказчик уплачивает Исполнителю пеню в размере _____% 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 инвестиционного проекта.

4.11. Разрушение Объекта либо такое его повреждение, которые делают невозможным осуществление инвестиционного проекта, 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. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Заказчик

Юр. адрес:

Почтовый адрес:

ИНН:

КПП:

Банк:

Рас./счёт:

Корр./счёт:

БИК:

Исполнитель

Юр. адрес:

Почтовый адрес:

ИНН:

КПП:

Банк:

Рас./счёт:

Корр./счёт:

БИК:

7. ПОДПИСИ СТОРОН

Заказчик _____

Исполнитель _____