

## ОСОБЕННОСТИ АГЕНТСКОГО ДОГОВОРА НА ПРОДАЖУ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

| Условие   | Формулировка в договоре  |
|---|--|
| <p>Продажа "портфеля объектов" целиком, а не по частям</p>  | <p>Стороны отдельно оговорили, что намерение Принципала продать весь Портфель недвижимости (всех Объектов, поименованных в настоящем Договоре и его приложениях) означает, что для этих целей Агент будет предлагать потенциальным Покупателем именно приобретение всех Объектов и не будет предлагать приобретение отдельных Объектов или их части.</p>   |
| <p>Вариативность структурирования потенциальной сделки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ через продажу объектов недвижимости,</li> <li>▪ через продажу долей в уставном капитале или акций компании-балансодержателя,</li> <li>▪ через продажу инвестиционных паев ПИФа, в состав которого входят объекты недвижимости,</li> <li>▪ через внесение объектов недвижимости в уставный капитал юрлица,</li> <li>▪ через создание совместного предприятия с покупателем (например, для совместной реконструкции объектов недвижимости).</li> </ul> | <p><b>Объект</b> – объекты недвижимости (здания, помещения, земельные участки), поименованные в Приложении № 1 к настоящему Договору.</p> <p><b>Акции</b> – подлежащие отчуждению в рамках Сделки акции Компании, и/или доля/доли в уставном капитале Компании (или их часть), и/или паи паевого инвестиционного фонда, в состав которого входят Объекты.</p> <p><b>Компания</b> – юридическое лицо или юридические лица, поименованные в Приложении № 1 к настоящему Договору. Под Компанией в целях настоящего Договора также понимаются паи в паевом инвестиционном фонде, и/или доля/доли в уставном капитале, и/или акции (или их часть) иного юридического лица (лиц), обладающего(их) (прямо или косвенно) правом собственности на Объект (полностью или его части).</p> <p><b>Сделка</b> – передача права собственности на Объект или Акции Продавцом Покупателю, в том числе путем продажи Акции и/или Объекта (как объекта недвижимости), и/или внесения Объекта в уставный капитал любого юридического лица, а также иным образом оплата Объектом и/или Ациями доли участия в совместном предприятии или договоров долевого участия.</p> <p><b>Документ о Сделке</b> – предварительный договор, договор купли-продажи Объекта (как объекта недвижимости) и/или Акции Компании, или любой иной юридически обязывающий документ, в результате действия которого происходит Сделка, а именно Покупатель приобретает право на оформление в собственность Объекта или Акции.</p> |
| <p>Увеличение цены сделки для целей расчета агентского вознаграждения на сумму сопутствующих обязательств, принятых Покупателем (чаще всего – на стоимость выкупленных Покупателем прав</p>   | <p><b>Сумма Сделки</b> – общая сумма денежных средств и/или денежного эквивалента имущества (активов), причитающихся к выплате и/или подлежащих передаче Покупателем Продавцу за Объект/Акции в соответствии с условиями Документа о Сделке до вычета налогов, причитающихся к оплате по Сделке Продавцом или Покупателем как налоговым агентом или прочих платежей в бюджет.</p>  |

|   |  |
|---|--|
| <p>требования по внутригрупповым займам)</p>  | <p>Сумма Сделки также увеличивается на любые суммы обязательств, внешнего финансирования и/или банковского долга, относящиеся к Объекту/Акциям на дату совершения Сделки, а также любые обязательства (в том числе не относящиеся напрямую к Объекту/Акциям), которые Покупатель принимает на себя в рамках Сделки.</p> <p>Сумма Сделки не включает НДС.</p> <p>Стороны согласовали, что в расчет Суммы Сделки включаются все Документы о Сделке, подписанные Продавцом и Покупателем.</p>   |
| <p>Эксклюзивность услуг Агента</p>  | <p>Под «Условиями эксклюзивности» Стороны понимают обязательство Принципала в течение срока действия настоящего Договора не обращаться по поводу предмета настоящего Договора и не заключать аналогичных договоров с иными лицами, занимающимися деятельностью, аналогичной или сходной с деятельностью Агента, не привлекать иных советников и/или консультантов для оказания услуг, входящих в обязанности Агента по настоящему Договору, а также воздерживаться от осуществления самостоятельной деятельности, аналогичной деятельности Агента, составляющей предмет настоящего Договора.</p> <p>В течение срока действия Договора все контакты по поводу Объекта, Компании, Акций, Сделки с другими агентствами по недвижимости осуществляются исключительно Агентом.</p> <p>В течение срока действия настоящего Договора, Принципал незамедлительно переадресует Агенту все и любые справки и запросы относительно Объекта, а также запросы от любых компаний, проявляющих потенциальный интерес к Объекту и обращающихся к Принципалу напрямую. Все переговоры с потенциальными Покупателями должны проводиться через Агента и с его участием.</p>   |
| <p>Фиксированное Вознаграждение Агенту за частично оказанные услуги при отказе Принципала от Сделки</p> | <p>В случае, если Принципал принимает решение прекратить процесс продажи Объекта или снять Объект с рынка (далее – «Отказ»), то Агенту выплачивается Принципалом вознаграждение за частично оказанные услуги (далее – «<b>Вознаграждение за частично оказанные услуги</b>») в следующем размере и случаях:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 15 000 000 (пятнадцать миллионов) рублей плюс НДС по ставке, действующей на момент уплаты, в случае, если Отказ произошел после представления информации об Объекте потенциальным Покупателям, но до подписания между Принципалом и Покупателем Соглашения о намерениях, Меморандума о взаимопонимании или иного аналогичного документа, описывающего основные параметры Сделки (Вознаграждение за частично оказанные услуги, указанное в настоящем пункте выплачивается при условии регистрации в соответствии с порядком, установленным настоящим Договором, не менее одного Покупателя);</li><li>- 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей плюс НДС по ставке, действующей на момент уплаты, в случае, если Отказ произошел после подписания между Принципалом и Покупателем Соглашения о намерениях, Меморандума о взаимопонимании или иного аналогичного документа, описывающего основные параметры Сделки, либо после подписания Документа о сделке, если Принципал отказался от его исполнения.</li></ul> |