



## АГЕНТСКИЙ ДОГОВОР (ПУБЛИЧНАЯ ОФЕРТА) №

Санкт-Петербург

11.01.2017

Настоящий Агентский договор (далее – Договор, Оферта) является публичной офертой **Акционерного общества «Фонд имущества Санкт-Петербурга» (АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»)**, именуемого в дальнейшем «Агент».

В соответствии со статьей 428 Гражданского кодекса Российской Федерации, Договор является договором присоединения и может быть принят **Принципалом** исключительно путем присоединения к Договору в целом.

Договор считается заключенным с момента его акцепта **Принципалом**, путем регистрации на официальном сайте Агента и размещения информации об объекте недвижимости в соответствующем разделе официального сайта Агента.

### 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**Агент:**

**АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»**

1.1. ИНН 7838332649, КПП 783801001  
ОГРН 1057812368239  
Адрес местонахождения: 190000, Санкт-Петербург, пер.Гривцова, 5  
Тел.: +7 (812) 777-2727  
e-mail: [pochta@property-fund.ru](mailto:pochta@property-fund.ru)

Банковские реквизиты:  
Расчетный счет: 40702810435000022666  
Банк ПАО «Банк «Санкт-Петербург»  
Корреспондентский счет: 30101810900000000790  
БИК 044030790

1.2. **Принципал** – Физическое или юридическое лицо, зарегистрированное на официальном сайте Агента.

1.3. **Официальный сайт Агента** – сайт Агента в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, размещенный по адресу: <http://фондимущества.рф>

1.4. **Личный кабинет** – защищенная информационная система Агента, являющаяся частью Официального сайта Агента, предназначенная для обмена информацией с Принципалом.

1.5. **Объект** – движимое и недвижимое имущество, имущественные права, интеллектуальная собственность, нематериальные блага, принадлежащие Принципалу на праве собственности или ином праве, позволяющем распоряжаться объектом, и аренда, право использования или купля-продажа которого является предметом договора, заключаемого в результате исполнения Агентом поручения Принципала.



	Подробное описание объекта (объектов) с указанием характеристик и иных сведений, позволяющих однозначно их определить указывается Принципалом при размещении заявки в Личном кабинете.
1.6.	<b>Арендатор</b> – юридическое или физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, с которым заключается договор аренды Объекта, в том числе по результатам торгов.
1.7.	<b>Покупатель</b> – юридическое или физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, с которым заключается договор купли-продажи Объекта, в том числе по результатам торгов.
1.8.	<b>Договор А/КП</b> – договор аренды Объекта, право использования либо договор купли-продажи Объекта, заключаемый в результате исполнения Агентом поручения Принципала. Тип заключаемого договора определяется Принципалом при размещении заявки в Личном кабинете.
1.9.	<b>Аренда</b> – предоставление Арендатору имущества за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. В Договоре термин Аренда также применяется при предоставлении права использования интеллектуальной собственности (заключения лицензионного соглашения).
<b>2.</b>	<b>ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА</b>
2.1.	Принципал поручает, а Агент принимает на себя обязательства за вознаграждение совершить от имени и за счет Принципала комплекс юридических и фактических действий, направленных на заключение Договора А/КП, а Принципал обязуется выплатить Агенту предусмотренное Договором вознаграждение. Перечень юридических и фактических действий приведен <a href="#">в пункте 5.1. Договора</a> .
2.2.	Поручение исполняется на всей территории Российской Федерации.
2.3.	Принципал обязуется не заключать аналогичных агентских договоров с другими агентами, действующими на территории, указанной <a href="#">в пункте 2.2. Договора</a> , а также воздерживаться от осуществления на этой территории самостоятельной деятельности, аналогичной деятельности, составляющей предмет Договора.
2.4.	Агент гарантирует отсутствие договорных и иных отношений с лицами, которые могли бы оказать влияние на исполнение Договора. Агент гарантирует свою независимость и объективность в ходе исполнения Договора.
2.5.	По сделке, совершенной Агентом с третьим лицом от имени и за счет Принципала, права и обязанности возникают непосредственно у Принципала.
2.6.	Договор вступает в силу с момента акцепта Оферты и действует в течение 12 месяцев со дня акцепта Оферты либо до исполнения Сторонами обязательств по Договору в полном объеме.



2.7.	Принципал, размещая заявку в личном кабинете на официальном сайте Агента, подтверждает <b>отсутствие зарегистрированных обременений (ограничений)</b> Объекта, препятствующих сдаче его в аренду или его продаже (в зависимости от типа Договора А/КП), а также подтверждает, что до заключения Договора Объект свободен от прав третьих лиц: никому не продан, не подарен, не заложен, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.		
3.	<b>ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ</b>		
3.1.	За совершение действий, указанных <a href="#">в пункте 2.1. Договора</a> , Принципал обязуется уплатить Агенту вознаграждение в размере, определенном <a href="#">пунктом 3.1.1. Договора</a> либо <a href="#">пунктом 3.1.2. Договора</a> , в зависимости от типа Договора А/КП.		
3.1.1.	В случае, если предметом договора, заключаемого в результате исполнения Агентом поручения Принципала, является купля-продажа Объекта:		
	<b>Стоимость Объекта</b>	<b>Размер вознаграждения (процент от стоимости Объекта)</b>	<b>Аванс (тыс.рублей)</b>
	до 3 млн рублей	8%	10
	от 3 до 5 млн рублей	7%	20
	от 5 до 10 млн рублей	6%	30
	от 10 до 100 млн рублей	5%	50
	от 100 до 200 млн рублей	4%	100
200 млн рублей и более	3%	200	
3.1.2.	В случае, если предметом договора, заключаемого в результате исполнения Агентом поручения Принципала, является аренда Объекта:		
	<b>Размер годовой арендной платы</b>	<b>Размер вознаграждения</b>	<b>Аванс (тыс.рублей)</b>
	до 1 млн. рублей	2 месячные арендные платы	10
	от 1 до 5 млн. рублей	1,5 месячные арендные платы	20
	от 5 до 10 млн. рублей	1 месячная арендная плата	30
10 млн. рублей и более	0,5 месячной арендной платы	50	
3.2.	В течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора Принципал обязуется уплатить Агенту аванс в размере, определенном <a href="#">пунктом 3.1.1. Договора</a> либо <a href="#">пунктом 3.1.2. Договора</a> , в зависимости от типа Договора А/КП, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Агента, указанный <a href="#">в пункте 1.1. Договора</a> . Оставшаяся сумма вознаграждения удерживается Агентом из денежных средств, поступивших от Арендатора в счет арендной платы или от Покупателя		



	в счет цены продажи Объекта на расчетный счет Агента, указанный <a href="#">в пункте 1.1. Договора</a> .
3.3.	Агент вправе не приступать к исполнению поручения до исполнения Принципалом обязанности по перечислению аванса, установленной <a href="#">пунктом 3.2. Договора</a> .
3.4.	Затраты на исполнение Агентом поручения, в том числе затраты на организацию и проведение торгов на право заключения Договора А/КП, в случае, если Объект или право аренды Объекта реализуется на торгах, включаются в вознаграждение Агента.
3.5.	В случае, если в течение срока действия Договора Агентом совершены действия, предусмотренные <a href="#">пунктом 5.1. Договора</a> , но в результате таких действий Арендатор или Покупатель, в зависимости от типа Договора А/КП, не найден, уплаченная сумма аванса не возвращается и подлежит зачету в оплату затрат Агента осуществление действий по Договору вне зависимости от оснований прекращения Договора.
3.6.	В случае заключения Договора А/КП на торгах Агент осуществляет прием задатков от претендентов на участие в торгах на свой расчетный счет. Полученный от Арендатора или Покупателя задаток засчитывается в счет арендной платы или цены продажи Объекта.
3.7.	Денежные средства, полученные от Арендатора в счет арендной платы или от Покупателя в счет цены продажи Объекта, Агент обязуется перечислить на расчетный счет Принципала, указанный при размещении заявки в личном кабинете на официальном сайте Агента, не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня получения документов, удостоверяющих государственную регистрацию договора аренды Объекта или перехода права собственности на Объект.
3.8.	Принципал компенсирует расходы Агента по организации электронных торгов, если торги не состоялись и не заключен Договор А/КП в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты утверждения Агентом протокола о признании торгов несостоявшимися.
3.9.	В случае заключения Договора А/КП без проведения торгов, денежные средства в оплату задатка (если предусмотрено Договором А/КП) и в счет арендной платы или в счет цены продажи Объекта перечисляются Арендатором или Покупателем на расчетный счет Агента. Дальнейшие расчеты между Агентом и Принципалом осуществляются в порядке, предусмотренном <a href="#">пунктом 3.2. Договора</a> .
<b>4.</b>	<b>ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ УСЛОВИЙ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА А/КП</b>
4.1.	Заявка на передачу Объекта в аренду либо на продажу Объекта формируется Принципалом в Личном кабинете.
4.2.	Для формирования заявки, указанной <a href="#">в пункте 4.1. Договора</a> Принципал или его представитель осуществляет предварительную регистрацию в Личном кабинете, а также, проходит процедуру подтверждения учетной записи Принципала, путем представления Агенту документов, удостоверяющих



	личность Принципала либо подтверждающих право действовать от имени Принципала.
4.3.	В случае успешного прохождения процедуры подтверждения учетной записи Принципала, указанной <a href="#">в пункте 4.2. Договора</a> , учетной записи Принципала присваивается статус «подтвержденная» и предоставляется право размещать заявки, указанные <a href="#">в пункте 4.1. Договора</a> .
4.4.	Заявка Принципала на передачу Объекта в аренду либо продажу Объекта должна содержать следующие сведения:
4.4.1.	Способ заключения Договора А/КП (на торгах или путем прямого заключения договора с Арендатором или Покупателем Объекта).
4.4.2.	Адрес, площадь, кадастровый номер Объекта и иную информацию, позволяющую однозначно определить Объект.
4.4.3.	В случае заключения прямого Договора А/КП: – цену продажи Объекта либо стоимость аренды Объекта; – срок действия Договора А/КП (при сдаче в аренду); – иные условия договора.
4.4.4.	В случае заключения Договора А/КП на торгах: – начальную цену продажи Объекта либо стоимость аренды Объекта; – сумму задатка; – шаг аукциона.
4.5.	В случае, если заключение Договора А/КП, осуществляется на торгах, торги проводятся в форме аукциона, открытого по составу участников и открытого по форме подачи предложений о цене Объекта либо о стоимости аренды Объекта.
4.6.	Независимо от способа заключения Договор А/КП подлежит заключению с участием Агента в качестве представителя Принципала.
4.7.	В случае проведения торгов Договор аренды Объекта заключается в течение 5 (пяти) рабочих дней после подведения итогов аукциона в соответствии с формой, согласованной Принципалом.
4.8.	Оплата цены Объекта либо стоимости аренды Объекта за первый год осуществляется путем безналичного перевода денежных средств на счет Агента в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня заключения Договора А/КП.
4.9.	Принципал вправе в любое время, но не позднее, чем за 5 (пять) дней до даты проведения аукциона, отказаться от проведения торгов на право заключения Договора А/КП в связи с намерением заключить прямой Договор А/КП без проведения торгов.  В этом случае Принципал уведомляет Агента об отмене торгов путем направления уведомления в адрес Агента способами, указанными <a href="#">в пункте</a>



	<p><a href="#">10.1. Договора</a>. После получения Агентом уведомления от Принципала, Агент обязан осуществить действия, указанные в пунктах <a href="#">5.1.3.6.</a>, <a href="#">5.1.3.7.</a> Договора.</p>
<b>5.</b>	<b>ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</b>
5.1.	Агент обязуется:
5.1.1.	В случае заключения Договора А/КП на торгах:
5.1.1.1.	Выполнить от имени Принципала функции организатора аукциона на право заключения Договора А/КП.
5.1.1.2.	Подготовить и разместить информационное сообщение о проведении торгов в установленном законом порядке, а также на официальном Интернет-сайте Агента.
5.1.1.3.	Сообщить Принципалу о дате размещения информационного сообщения не позднее, чем за 3 (три) дня до даты его публикации. Датой публикации информационного сообщения является дата его размещения, в соответствии с <a href="#">пунктом 5.1.1.2. Договора</a> .
5.1.1.4.	Организовать и провести торги на право заключения Договора А/КП в форме аукциона, открытого по составу участников и открытого по форме подачи предложений по цене в соответствии с действующим законодательством, с учетом положений Договора.
5.1.1.5.	В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подведения итогов аукциона заключить с победителем аукциона Договор А/КП по форме, согласованной с Принципалом.
5.1.1.6.	В случае получения от Принципала письменного уведомления об отмене торгов на право заключения Договора А/КП, предусмотренного <a href="#">пунктом 4.9. Договора</a> , Агент обязан в течение 2 (двух) рабочих дней после получения письменного уведомления Принципала разместить соответствующее сообщение об отмене торгов на официальном сайте Агента в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а также в иных источниках, опубликование в которых обязательно в силу действующего законодательства. При наличии поданных заявок от претендентов на участие в торгах уведомить их об отмене торгов и вернуть полученные задатки.
5.1.2.	В случае заключения договора А/КП без проведения торгов: Осуществить действия, направленные на привлечение потенциальных арендаторов Объекта для заключения договора аренды. Представление потенциальных арендаторов и факт проведения переговоров с ними фиксируется в Листе представления арендаторов (покупателей).
5.1.3.	Вне зависимости от формы заключения договора аренды Объекта:
5.1.3.1.	Осуществить юридическое сопровождение сделки по сдаче Объекта в аренду либо продаже Объекта, а также консультирование Принципала по вопросам, связанным с предметом Договора.



5.1.3.2.	Провести рекламную кампанию в отношении предмета Договора А/КП (предмета торгов).
5.1.3.3.	Подготовить и согласовать с Принципалом форму Договора А/КП.
5.1.3.4.	Исполнять поручение в соответствии с указаниями Принципала. При этом указания Принципала должны быть правомерными, осуществимыми и конкретными.
5.1.3.5.	Сообщать Принципалу по его требованию все сведения о ходе исполнения поручения.
5.1.3.6.	В случае получения от Принципала письменного уведомления о намерении заключить Договор А/КП без проведения торгов, Агент обязан в течение 3 (трех) рабочих дней организовать подписание данного договора путем направления уведомления в адрес Арендатора Объекта с приложением проекта Договора А/КП по форме, согласованной с Принципалом.
5.1.3.7.	Перечислить денежные средства, полученные от Арендатора в счет арендной платы или Покупателя в счет цены продажи Объекта, за вычетом суммы вознаграждения Агента, на расчетный счет Принципала, в порядке, предусмотренном пунктами <a href="#">3.7.</a> и <a href="#">3.9.</a> Договора.
5.1.3.8.	Представить Принципалу отчет об исполнении Поручения в письменной форме в течение пяти рабочих дней со дня его исполнения.
5.1.3.9.	После исполнения поручения или при досрочном прекращении настоящего Договора незамедлительно вернуть Принципалу доверенность, срок действия которой не истек.
5.2.	Принципал обязуется:
5.2.1.	Выдать Агенту доверенность на совершение действий, предусмотренных Договором, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента акцепта Оферты.
5.2.2.	Передать Агенту требуемые сведения и документы для исполнения Договора. В случае необходимости по требованию Агента предоставить ему дополнительную информацию об Объекте.
5.2.3.	Согласовать подготовленный Агентом проект Договора А/КП в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после заключения Договора.
5.2.4.	В период действия Договора не передавать Объект в залог, не продавать, не дарить и не отчуждать его иным способом.
5.2.5.	Обеспечить возможность доступа на Объект для его демонстрации потенциальным Арендаторам или Покупателям.
5.2.6.	В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента поступления денежных средств от Арендатора в счет арендной платы Объекта либо от Покупателя в счет цены продажи Объекта на расчетный счет Агента совместно с Арендатором (Покупателем) представить в регистрирующий орган необходимые документы



	и заявления для государственной регистрации договора аренды Объекта либо перехода права собственности на Объект.
5.2.7.	Не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня получения Принципалом отчета Агента, при условии выполнения требований пунктов <a href="#">3.7.</a> , <a href="#">3.9.</a> Договора, утвердить представленный Агентом отчет Агента. В случае несоблюдения, указанного в настоящем пункте Договора срока, либо непредставления мотивированного отказа от подписания отчета, отчет считается утвержденным на дату истечения срока его подписания Принципалом.
5.2.8.	Выплатить Агенту вознаграждение в установленном в настоящем Договоре порядке и размере.
5.2.9.	В случае отмены Поручения Принципал компенсирует Агенту фактически понесенные расходы, в размере, превышающем сумму аванса.
<b>6.</b>	<b>ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН</b>
6.1.	За нарушение Принципалом ограничений, установленных <a href="#">пунктом 2.3. Договора</a> , Принципал выплачивает Агенту штраф в размере 3 (трех) процентов от суммы вознаграждения Агента, определенного <a href="#">пунктом 3.1. Договора</a> .
6.2.	Во всех других случаях неисполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.
<b>7.</b>	<b>ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)</b>
7.1.	Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, под которыми понимаются: запретные действия властей, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары или другие стихийные бедствия.
7.2.	В случае наступления этих обстоятельств Сторона обязана в течение 3 (трех) рабочих дней уведомить об этом другую Сторону.
7.3.	Документ, выданный уполномоченным государственным органом или государственным учреждением, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.
7.4.	Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более 1 (одного) месяца, то каждая Сторона вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке.
<b>8.</b>	<b>ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА</b>
8.1.	Договор считается расторгнутым, если в течение одного года с момента заключения Договора Агенту не удалось заключить Договор А/КП.



	<p>Срок действия договора может быть продлен путем заключения направления Принципалом соответствующего уведомления Агенту.</p>
8.2.	<p>Поручение считается выполненным с момента утверждения отчета Агента, указанного <a href="#">в пункте 5.2.7. Договора</a> и свидетельствующего об исполнении обязательств по настоящему Договору в полном объеме.</p>
8.3.	<p>Любая сторона имеет право на одностороннее расторжение Договора, если иное не предусмотрено действующим законодательством, о чем другая сторона должна быть уведомлена не позднее чем за 10 (десять) рабочих дней до расторжения Договора.</p> <p>При расторжении Договора по инициативе Принципала, он обязан возместить Агенту понесенные расходы, в размере, предусмотренном <a href="#">пунктом 5.2.9. Договора</a>.</p>
<b>9.</b>	<b>РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ</b>
	<p>Стороны обязуются разрешать все споры и разногласия путем переговоров. В случае недостижения согласия все споры и разногласия, возникающие в процессе исполнения Договора, передаются в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области, с обязательным соблюдением претензионного (досудебного) порядка урегулирования споров. Срок ответа на претензию – 30 (тридцать) календарных дней.</p>
<b>10.</b>	<b>ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b>
10.1.	<p>Если иное не предусмотрено Договором, документы, составляемые при исполнении Договора, уведомления и иные юридически значимые сообщения направляются Сторонами следующими способами:</p>
10.1.1.	<p>– документы в бумажной форме направляются посредством заказной корреспонденции по месту нахождения Сторон;</p> <p>– электронные документы, подписанные квалифицированными электронными подписями уполномоченных представителей Сторон направляются посредством согласованной Сторонами системы электронного документооборота (системы обмена электронными документами).</p>
10.1.2.	<p>Допускается обмен между Сторонами сканированными образами документов (в форматах JPEG или PDF), указанных <a href="#">в пункте 10.1.1. Договора</a>, посредством электронной почты с последующим направлением оригиналов таких документов заказной корреспонденцией по месту нахождения Сторон.</p> <p>Оригинал соответствующего документа должен быть направлен заказной корреспонденцией в срок не позднее пяти рабочих дней со дня направления его сканированного образа по электронной почте.</p> <p>В случае, если оригинал документа не направлен Стороной в установленный срок, документ считается не направленным.</p>
10.2.	<p>Агент вправе отступать от указаний Принципала, если это вызвано исключительными обстоятельствами и совершается в интересах Принципала, при этом Агент не смог предварительно получить согласие Принципала.</p>



	<p>Перед отступлением от указаний Принципала Агент обязан использовать все технические возможности для связи с Принципалом и получения от него согласия, указанные <a href="#">в пункте 10.1. Договора</a>.</p> <p>Агент обязан незамедлительно уведомить Принципала о допущенных отступлениях, как только уведомление станет возможным, и предъявить доказательства невозможности предварительного получения согласия Принципала.</p>
10.3.	<p>В случае отказа победителя аукциона от подписания протокола о результатах торгов, отказа от заключения Договора А/КП и перечисления денежных средств в установленные сроки, внесенный победителем аукциона задаток ему не возвращается и распределяется следующим образом:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– покрываются фактически понесенные Агентом расходы;</li><li>– оставшаяся сумма распределяется между Агентом и Принципалом в равных долях.</li></ul>
10.4.	<p>Во всем остальном, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.</p>
10.5.	<p>Недействительность одного из положений Договора не влечет за собой недействительности Договора или отдельных его положений.</p>