

# АГЕНТСКИЙ ДОГОВОР №

## ПО ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

г. Красноярск

« 1 » января 2018 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Кансагропромснаб-Нефтепродукт»**, именуемое в дальнейшем «**Принципал**», в лице генерального директора Григорьева Валентина Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Дуис Промышленный квартал»**, именуемое в дальнейшем «**Агент**», в лице генерального директора Серяковой Светланы Константиновны, действующей на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Принципал поручает, а Агент принимает на себя обязательство за вознаграждение совершить от имени и за счет Принципала комплекс юридических и фактических действий, направленных на продажу принадлежащего Принципалу на праве собственности объектов недвижимости:

1.1.1. АЗС №1 Сооружение - автозаправочная станция сервисного назначения, застроенной площадью 43.1 кв.м., состоящая из здания операторской, общей площадью 12.3 кв.м. (литер Б1), трех контейнеров, объемом 8 куб.м. каждый (литер Г, Г2, Г4), трех топливораздаточных колонок (литер Г1, Г3, Г5), двух металлических резервуаров, объемом 3 куб.м, каждый (литер Г6, Г7), по адресу: Россия, Красноярский край, г. Канск, ул. Красной Армии, 43. Условный номер: 24-24-16/010/2005-666

1.1.2. Земельный участок из земель поселений площадью 936.57 кв.м., по адресу: Россия, Красноярский край, г. Канск, ул. Красной Армии, №43. Кадастровый номер: 24:51:0203216:0519

1.1.3. АЗС №2 Сооружение автозаправочной станции на 3 ТРК мощностью 300 заправок в сутки общей застроенной площадью 310.9 кв.м., состоящее из нежилого одноэтажного здания операторной (литер В) площадью 33,1 кв.м., навеса (литер Г) площадью 218.3 кв.м., трех ТРК (литер Г1, Г2, Г3), трёх ёмкостей (литер Г4, Г5, Г6) общим объемом 75 куб.м., одной аварийной ёмкости (литер Г7) объемом 25 куб.м., эстакады для слива ГСМ (литер Г8), одной пожарной ёмкости (литер Г9) объёмом 100 куб.м. по адресу: Россия, Красноярский край, Канский р-н, 10 км а/дороги Канск-Тасеево, строение 1. Кадастровый номер: 24:18:0800010:0001:04:221:001:003795960

1.1.4. Земельный участок из земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения площадью 561.10 кв.м., по адресу: Россия, Красноярский край, Канский р-н, 10 км а/дороги Канск-Тасеево. Кадастровый номер: 24:18:0800010:0001

1.1.5. АЗС №3 Сооружение – автозаправочная станция, застроенной площадью 44.50 кв.м., состоящее из: здания операторской, общей площадью 8.60 кв.м. (литер Б), трёх контейнеров, объемом 26.00 куб.м. каждый (литер Г, Г1, Г2) по адресу: Россия, Красноярский край, г. Канск, шоссе Московский тракт (около поста ГАИ). Кадастровый номер: 24:51:0204211:0018:04:420:002:000085710

1.1.6. Земельный участок № 94, категория земель: земли населенных пунктов.

**Разрешенное использование:** для эксплуатации автозаправочной станции.  
**Земельный участок площадью 558.08 кв.м, по адресу:** Россия, Красноярский край, г. Канск, шоссе Московский тракт (около поста ГАИ). Кадастровый номер: 24:51:0204220:3841

1.1.7. АЗС №4. Сооружение - автозаправочная станция сервисного назначения общей застроенной площадью 202.90 кв.м., состоящее из одноэтажного здания операторской, общей площадью 17.3 кв.м. (литер Б2), подземного резервуара аварийного пролива, объемом 50 куб.м. (литер Г), трёх наземных резервуаров, объемом 6 куб.м. каждый (литер Г1, Г2, Г3), навеса (литер Г4), трёх колонок (литер Г5, Г6, Г7), по адресу: Россия, Красноярский край, г. Канск, ул. Товарная, № 2, сооружение 3. Кадастровый номер: 24:51:0101012:0019:04:420:001:003796570:0004

1.1.8. Земельный участок №97, категория земель: земли населенных пунктов.  
**Разрешенное использование:** для эксплуатации автозаправочной станции.  
**Земельный участок площадью 533.79 кв.м., по адресу:** Россия, Красноярский край, г. Канск, ул. Товарная, 2. Кадастровый номер: 24:51:0101012:0027

1.1.9. АЗС №5. Сооружение – стационарная автозаправочная станция, состоящее из нежилого здания операторной (литер Б) общей площадью 25.4 кв.м.; навеса (литер Г) общей площадью 244.7 кв.м.; 4-х ёмкостей под ГСМ (литер Г4, Г5, Г6, Г7) V-25 куб.м. каждая; 3-х топливораздаточных колонок (литер Г1, Г2, Г3); пандуса для слива топлива №1 общей площадью 66.2 кв.м. по адресу: Россия, Красноярский край, г. Канск, ул. Герцена, соор.13. Условный номер: 24:51:000000:010760

1.1.10. Земельный участок №95, категория земель: земли населенных пунктов.  
**Разрешенное использование:** для эксплуатации автозаправочной станции.  
**Земельный участок площадью 1532.50 кв.м., по адресу:** Россия, Красноярский край, г. Канск, ул. Герцена, 13. Кадастровый номер: 24:51:0101005:0263

1.1.11. Сооружение – сливная железнодорожная эстакада для приема ГСМ коммуникационного назначения, общей застроенной площадью 33.10 кв.м., протяженностью 24 п.м. по адресу: Россия, Красноярский край, г. Канск, ул. Товарная, 2, сооружение 2. Условный номер: 24-24-16/003/2005-278

1.1.12. Одноэтажное здание нежилого назначения общей площадью 533,20 кв.м. (литер В) по адресу: Россия, Красноярский край, г. Канск, ул. Товарная, зд.2, строение 6. Условный номер: 24-24-16/003/2005-251

1.1.13. Сооружение – железнодорожный путь необщего пользования от стрелки №16 до трех земляных упоров, протяженностью 1035 м., состоящий из: пути №11, протяженностью 121м. начало участка – стрелка №32, конец участка – упор путевого заграждения (земляной); пути №13, протяженностью 349 м. начало участка – стрелка №30, конец участка – упор путевого заграждения (земляной); пути №14, протяженностью 565 м. начало участка – стрелка №16, конец участка – упор путевого заграждения (земляной) (путь №14 проходит через стрелки №30,32) по адресу: Россия, Красноярский край, г. Канск, ул. Товарная, 2, сооружение 1. Условный номер: 24:51:0101012:0019:04:420:001:003796570:0005

1.1.14. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации двух жилых зданий; эксплуатации сооружения-железнодорожного пути; эксплуатации сооружения-сливной железнодорожной эстакады для приема ГСМ коммуникационного назначения, площадь 15 210 кв.м., по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, г. Канск, ул. Товарная, 2, строение 6, сооружение 2. Кадастровый номер: 24:51:0101012:194

(далее по тексту - Объект).

Объект подлежит продаже со всем оборудованием (сантехническим, тепловым и иным оборудованием, коммуникациями).

Право собственности Принципала на Объект подтверждается:

- 1.1.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 18.08.2005г.
- 1.1.2. Договор №57 купли-продажи земельного участка от 25.10.2006г.
- 1.1.3. Акт государственной приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительного объекта от 22.12.2003г. Постановление Администрации Канского района №785-п от 23.12.2003г.
- 1.1.4. Договор купли-продажи земельного участка от 16.12.2004г.
- 1.1.5. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 05.05.2005г.
- 1.1.6. Договор купли-продажи земельного участка №94 от 05.02.2007г.
- 1.1.7. Акт государственной приёмочной комиссии о приёмке законченного строительством объекта в эксплуатацию от 06.09.2004г., Постановление Администрации г. Канска №1761 от 06.09.2004г., Постановление Администрации г. Канска №1499 от 21.09.2005г.
- 1.1.8. Договор купли-продажи земельного участка №97 от 05.02.2007г.
- 1.1.9. Договор купли-продажи от 01.04.2004г.
- 1.1.10. Договор купли-продажи земельного участка №95 от 05.02.2007г.
- 1.1.11. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 19.04.2005г.
- 1.1.12. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 19.04.2005г.
- 1.1.13. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 02.12.2004г.
- 1.1.14. Договор купли-продажи земельного участка от 11.02.2009г. №502

1.2. По настоящему Договору Принципал предоставляет Агенту эксклюзивное право на поиск покупателя (покупателей) и продажу указанного Объекта.

1.3. Объект подлежит продаже по цене:

**97 000 000,00 (девятью семь миллионов) рублей 00 копеек**

Цена Объекта может быть уменьшена по сравнению с ценой, указанной в настоящем пункте, только с согласия Принципала.

1.4. Агент гарантирует отсутствие договорных и иных отношений с лицами, которые могли бы оказать влияние на исполнение настоящего Договора. Агент гарантирует свою независимость и объективность в ходе исполнения настоящего Договора.

1.5. Права и обязанности по сделке, совершенной Агентом во исполнение настоящего Договора, возникают непосредственно у Принципала.

1.6. Принципал 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.

1.7. Принципал 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. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **2.1. Агент обязуется:**

2.1.1. Провести правовую экспертизу документов, удостоверяющих право собственности Принципала на Объект.

2.1.2. Совместно с Принципалом разработать условия договора купли-продажи Объекта, форму и порядок расчетов, а также пакет рекламных материалов для продажи Объекта.

2.1.3. Проводить маркетинговые исследования с целью определения круга потенциальных покупателей. Результаты исследования представляются Принципалу в форме отчета.

2.1.4. Осуществить поиск лица, заинтересованного в приобретении Объекта Принципала.

2.1.5. Проводить предварительные переговоры с потенциальными покупателями.

2.1.6. Организовывать встречи предполагаемых покупателей с Принципалом.

2.1.7. Совместно с Принципалом подготовить документы, необходимые для заключения договора купли-продажи Объекта.

2.1.8. Присутствовать на переговорах и встречах со всеми потенциальными покупателями.

2.1.9. Сообщать Принципалу по его требованию все сведения о ходе исполнения настоящего Договора и при необходимости представлять соответствующие документы (копии документов).

2.1.10. Передавать потенциальным покупателям письменную информацию об Объекте только в случае, если данная информация предоставлена Принципалом или получена из официальных источников.

2.1.11. Представлять интересы Принципала в отношениях с третьими лицами, связанных с исполнением настоящего Договора, в том числе в уполномоченных органах, на основании выданной Принципалом доверенности.

2.1.12. Информировать Принципала относительно действующих цен на аналогичные объекты недвижимости, расположенные на территории Красноярска, на основе данных по заключенным сделкам купли-продажи указанных объектов.

2.1.13. На условиях, согласованных с Принципалом, и за счет Принципала привлекать строителей, оценщиков и других специалистов в целях подготовки необходимой документации по Объекту, а также для формирования рекламных материалов и реализации объекта.

2.1.14. Исполнить поручение Принципала по настоящему Договору на наиболее выгодных для него условиях.

2.1.15. В течение 3 дней до даты исполнения поручения по настоящему Договору (п. 2.7 настоящего Договора) представить Принципалу акта выполненных работ с приложением счета.

### **2.2. Агент имеет право:**

2.2.1. Требовать и получать от Принципала все необходимые документы, в том числе планы, проекты, расчеты, заключения специалистов, относящиеся к Объекту.

2.2.2. Требовать и получать от Принципала любые правоустанавливающие документы на Объект.

2.2.3. Снимать копии с любых документов для использования в целях исполнения обязательств по настоящему Договору.

2.2.4. Пользоваться услугами любых физических и юридических лиц в целях своевременного и качественного исполнения обязательств по Договору.

2.2.5. Агент вправе в целях исполнения настоящего Договора заключить

субагентский договор с третьим лицом, оставаясь ответственным за действия субагента перед Принципалом.

2.2.6. Получать вознаграждение с обеих сторон от Принципала от Покупателя (покупателей) или их представителей.

**2.3. Принципал обязуется:**

2.3.1. Предоставить Агенту все имеющиеся у него сведения и документы, необходимые для поиска покупателей и заключения договора купли-продажи Объекта.

2.3.2. Предоставить Агенту документы, подтверждающие права Принципала на Объект.

2.3.3. Совместно с Агентом разработать условия договора купли-продажи Объекта, форму и порядок расчетов, а также пакет рекламных материалов для продажи Объекта.

2.3.4. Предоставить Агенту необходимые полномочия для исполнения настоящего Договора, оформив это соответствующей доверенностью.

2.3.5. Принимать от Агента протоколы переговоров, письма, справки о проделанной работе и другие материалы.

2.3.6. Проводить переговоры с предполагаемыми покупателями или их представителями только в присутствии Агента.

2.3.7. Своевременно, не менее чем за 3 дней предупреждать Агента о времени и месте проведения переговоров по вопросам, связанных с продажей Объекта.

2.3.8. В течение срока действия настоящего Договора не вступать в отношения с третьими лицами по предмету настоящего Договора.

2.3.9. Ознакомиться с отчетом Агента, представленным в соответствии с п. 2.1.15 настоящего Договора, и утвердить его либо сообщить Агенту о своих возражениях по отчету в течение 3 дней со дня его получения. При отсутствии возражений со стороны Принципала в установленный настоящим пунктом срок отчет Агента считается принятым.

2.3.10. Выплатить Агенту вознаграждение в порядке, сроки и на условиях, установленных настоящим Договором.

2.3.11. Возместить Агенту понесенные им расходы, связанные с исполнением настоящего Договора, в размере, сроки и на условиях, установленных настоящим Договором.

2.3.12. Направить всех обратившихся к нему потенциальных покупателей и их представителей непосредственно к Агенту.

2.3.13. 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 и не отчуждать иным способом без уведомления Агента.

2.3.14. В случае обращения взыскания на Объект немедленно сообщить об этом Агенту.

**2.4. Принципал имеет право:**

2.4.1. Требовать от Агента предоставления сведений и отчетов о ходе исполнения Договора, копии документов, подтверждающих проведенную Агентом работу.

2.4.2. Запрашивать у Агента данные о потенциальных покупателях и сведения о проведенных переговорах, оформленные соответствующими протоколами.

2.4.3. Присутствовать на всех переговорах с потенциальными покупателями по вопросам подготовки договора купли-продажи Объекта.

2.5. Обязательства Агента перед Принципалом считаются выполненными в следующих случаях:

2.5.1. Если Принципал подписал договор купли-продажи Объекта с покупателем (гражданином или юридическим лицом), представленным Агентом.

2.5.2. Если Принципал подписал договор купли-продажи Объекта с лицом или организацией, являющимися участниками (учредителями), акционерами организации, представленной Агентом Принципалу в качестве возможного покупателя.

2.5.3. Если Принципал подписал договор купли-продажи Объекта с организацией,

учредителем (участником), акционером которой является хотя бы один из руководителей организации, представленной Агентом в качестве возможного покупателя.

2.5.4. Если Принципал подписал договор купли-продажи Объекта 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 Агентом Принципалу в качестве возможного покупателя.

2.6. Обязательства Агента считаются выполненными, если договор купли-продажи Объекта подписан с лицами, указанными в п. 2.5.1 - 2.5.4, в течение срока действия настоящего Договора, а также в течение 30 рабочих дней после окончания срока действия настоящего Договора.

2.7. Датой исполнения поручения по настоящему Договору является дата подписания договора купли-продажи Объекта между Принципалом и третьим лицом.

### **3. ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ АГЕНТА. ВОЗМЕЩЕНИЕ РАСХОДОВ АГЕНТА**

3.1. Агентское вознаграждение составляет фиксированная сумма в размере **1 %** входящая в стоимость объекта.

3.2. Агентское вознаграждение, установленное п. 3.1. настоящего Договора, выплачивается Принципалом в день подписания основного договора купли-продажи и подачу его на государственную регистрацию.

3.3. Агент вправе потребовать с Принципала оплаты вознаграждения. Выплата агентского вознаграждения производится Принципалом, либо его представителем, путем передачи наличных денежных средств Агенту, либо путем перечисления денежных средств на банковский счет Агента, либо путем внесения денежных средств на депозитный счет банка, указанный Агентом.

3.4. Днем оплаты считается день поступления денежных средств Агенту в наличной, либо безналичной форме, либо в кассу, либо на банковский счет Агента, либо на депозитный счет банка, указанный Агентом.

3.5. Расходы возмещаются Принципалом в сроки и порядке, установленные настоящим Договором для выплаты вознаграждения.

### **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. В случае нарушения срока оплаты вознаграждения Агента, предусмотренных разделом 3. настоящего договора, Принципал выплачивает Агенту пению в размере 3 % от суммы долга за каждый день просрочки платежа.

4.3. В случае невозможности исполнения обязательств по вине Принципала, Принципал обязан оплатить услуги в полном объеме, согласно ст. 781 ГК РФ.

4.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые стороны не могли предвидеть или предотвратить.

4.5. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 4.4 настоящего Договора, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую

Сторону.

4.6. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по настоящему договору.

4.7. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 4.4 настоящего Договора, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

4.8. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 4.4 настоящего Договора, и их последствия продолжают действовать более двух месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

## **5. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ И ПРЕТЕНЗИЙ**

5.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между Сторонами.

5.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в судебном порядке, в Федеральном суде г. Красноярск.

5.3. Все положения настоящего договора Агентом разъяснены, а Принципалом поняты.

## **6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

6.2. Настоящий Договор может быть изменен или прекращен по письменному соглашению обеих Сторон.

6.3. При реорганизации юридических лиц договор остаётся в силе.

6.4. Если настоящий Договор прекращен до того, как поручение исполнено Агентом полностью, Принципал обязан возместить Агенту понесенные при исполнении поручения издержки, а в случаях, когда Агенту причиталось вознаграждение, также уплатить ему вознаграждение в полном объеме.

6.5. Принципал и Агент вправе потребовать возмещения убытков, причиненных отказом другой Стороны от настоящего Договора

## **7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

7.1. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами. Соответствующие дополнительные соглашения Сторон являются неотъемлемой частью Договора.

7.2. Настоящий Договор заключен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

7.3. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

7.4.1. Правоустанавливающие документы на Объект.

7.4.2. Документы, относящиеся к Объекту (проекты, планы, кадастровый паспорт на объект, иное).

7.4.3. \_\_\_\_\_

## 8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

**Агент:**

**ООО «Дуис Промышленный квартал»**

Юридический/почтовый адрес:

660012, г. Красноярск,

ул. Карамзина, д.14, кв.435

ИНН 2461217827/ КПП 246401001

ОГРН 1122468024040

Счёт банка: 42306810031152300820

Доп.офис №8646/0610 ПАО Сбербанк

БИК 040407627

к/с 30101810800000000627

Т/ф: 8(391) 288-88-11, 89631800880

**Принципал: ООО «Канскагропромснаб-  
Нефтепродукт»**

Юридический/почтовый адрес:

663610, Красноярский край, г. Канск, ул.

Товарная, зд.2, строение 4

ИНН 2450018763 / КПП 245001001

ОГРН 1032401195749

р/сч 40702810031340100564

Красноярское отделение № 8646 ПАО

Сбербанк г. Красноярск

БИК 040407627

к/с 30101810800000000627

т/ф (39161) 2-09-20



/Серякова С.К./



/Григорьев В.Н./