

ДОГОВОР № \_\_\_\_\_  
НА УПРАВЛЕНИЕ АРЕНДНЫМ БИЗНЕСОМ И СОЗДАНИЕ ПАРТНЕРСТВА

г. Ростов-на-Дону \_\_\_\_\_ 2025 г.

Индивидуальный Предприниматель \_\_\_\_\_  
(ФИО), ИНН \_\_\_\_\_, действующий на основании ОГРНИП  
\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Управляющий», с одной стороны, и  
, именуемое в дальнейшем «Заказчик», с другой стороны,  
совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее «Договор»)  
о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Заказчик поручает, а Управляющий берет на себя обязательства по созданию, запуску и полному операционному управлению арендным бизнесом (субарендой) на объекте недвижимости (далее — «Объект»).

1.2. Распределение ролей и вкладов:

- **Заказчик:** Предоставляет 100% финансирования (на оплату аренды, обеспечительных платежей, ремонт, маркетинг, юридическое оформление) и выступает титульным Арендатором по договору с собственником помещения (до момента реализации опциона на ООО).
- **Управляющий:** Предоставляет свои технологии (Ноу-хай), осуществляет поиск и подбор Объекта, поиск Субарендаторов и полное операционное управление деятельностью.

1.3. Целью Сторон является извлечение прибыли от субаренды, которая распределяется в пропорции:

- **55% (Пятьдесят пять процентов)** — Доход Управляющего.
- **45% (Сорок пять процентов)** — Доход Заказчика.

1.4. Особые условия статуса Заказчика:

Стороны пришли к соглашению, что ведение бизнеса (заключение договора аренды с собственником и договоров субаренды) осуществляется через юридическую структуру Заказчика (в статусе Индивидуального предпринимателя или через созданное им ООО). Заказчик гарантирует, что заключает настоящий Договор исключительно в целях осуществления предпринимательской деятельности. К отношениям Сторон нормы Закона РФ «О защите прав потребителей» не применяются.

## 2. ПОРЯДОК СОЗДАНИЯ БИЗНЕСА (ЭТАПЫ)

2.1. Управляющий приступает к исполнению условий настоящего Договора с момента

\_\_\_\_\_ Управляющий \_\_\_\_\_ Инвестор

подписания. Обязательства исполняются в соответствии со следующими Этапами:

2.2. Этап №1: Поиск помещения и Легализация.

2.2.1. Управляющий своими силами и за свой счет, руководствуясь опытом создания аналогичных бизнес-моделей, осуществляет поиск оптимального для Заказчика Объекта.

2.2.2. Управляющий по своему усмотрению выбирает способы поиска Объекта (интернет, базы данных, иные источники).

2.2.3. По результату поиска Управляющий информирует Заказчика о подобранных им Объектах с указанием адреса и размера арендной платы.

2.2.4. Заказчик обязан рассмотреть предложенный вариант и принять решение в течение 3 (трех) рабочих дней. Отказ от Объекта возможен только при наличии мотивированного возражения (юридические риски, техническая непригодность, явное отсутствие экономической выгоды).

2.2.5. Обязательство по регистрации:

Если Заказчик на момент утверждения Объекта действует как физическое лицо (без статуса ИП), он обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента согласования Объекта зарегистрировать статус Индивидуального Предпринимателя (ИП) или учредить ООО, применяющее упрощенную систему налогообложения (УСН «Доходы» или Патент), для заключения Договора аренды.

2.3. Этап №2: Заключение Договора Аренды.

2.3.1. Договор аренды с Собственником помещения заключает Заказчик (или его Юридическое лицо) от своего имени.

2.3.2. Управляющий не является стороной Договора аренды и не несет солидарной или субсидиарной ответственности перед Собственником за уплату арендных платежей или штрафов.

2.3.3. Заказчик выдает Управляющему безотзывную доверенность на право управления Объектом, представления интересов перед третьими лицами и заключения договоров субаренды на весь срок действия Договора.

2.4. Этап №3: Поиск и заключение Договоров с Субарендаторами.

2.4.1. Управляющий осуществляет поиск потенциальных Субарендаторов, используя рекламные каналы (Авито, Циан, соцсети и др.).

2.4.2. Заказчик оплачивает все объявления и рекламные источники, а также услуги брокеров (при необходимости), по счетам, предоставленным Управляющим.

2.4.3. На период действия настоящего Договора Заказчик не вправе без согласия Управляющего самостоятельно искать субарендаторов, вмешиваться в операционную деятельность или менять стоимость аренды.

2.4.4. Договоры субаренды заключаются от имени Заказчика (или Управляющим по Доверенности).

2.5. Этап №4: Подготовка Объекта (Ремонт и оснащение).

2.5.1. Заказчик обеспечивает Управляющему беспрепятственный доступ для осмотра помещения.

2.5.2. Управляющий предоставляет Заказчику список действий (смету), необходимых для приведения помещения в состояние, способствующее достижению целей Договора (зонирование, ремонт, мебель).

2.5.3. Все расходы по приведению помещения в надлежащее состояние несет Заказчик. Отказ Заказчика от финансирования утвержденной сметы (при условии ее соответствия среднерыночным ценам) приравнивается к созданию препятствий для работы Управляющего.

### **3. ФИНАНСИРОВАНИЕ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

3.1. Все расходы по созданию и содержанию бизнеса (капитальные и операционные расходы / CAPEX и OPEX), а также расходы на регистрацию юридических лиц, несет Заказчик. Управляющий не вкладывает в проект собственные денежные средства.

3.2. При заключении настоящего Договора Заказчик выплачивает Управляющему единовременный платеж в размере 200 000 (Двести тысяч) рублей на покрытие организационных расходов.

3.3. Фиксированное вознаграждение за управление:

Ежемесячно Управляющему выплачивается фиксированное вознаграждение за административное управление Объектом в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей. Данная сумма подлежит выплате вне зависимости от финансовых результатов деятельности и включается в состав Эксплуатационных расходов (OPEX) при расчете Чистой прибыли.

3.4. Переменное вознаграждение Управляющего (до создания ООО):

Оплата услуг Управляющего является переменной величиной и составляет 55% (Пятьдесят пять процентов) от Чистой операционной прибыли Объекта.

3.5. Формула прибыли:

Чистая прибыль = (Выручка от субаренды за отчетный месяц) – (Налог, фактически уплачиваемый Заказчиком с данной выручки) – (Аренда Собственнику + Эксплуатационные расходы + Фиксированное вознаграждение Управляющего 10 000 руб.).

3.6. Оставшиеся 45% Чистой прибыли составляют доход Заказчика.

3.7. Расчет и выплата вознаграждения производятся ежемесячно, не позднее 5-го числа месяца, следующего за отчетным.

### **4. ГАРАНТИИ И ЗАЩИТА ИНТЕРЕСОВ УПРАВЛЯЮЩЕГО**

4.1. Эксклюзивность: Заказчик передает Управляющему исключительное право на управление Объектом.

4.2. Запрет на односторонний отказ:

В соответствии со ст. 310 ГК РФ, поскольку Стороны действуют как предприниматели, односторонний отказ Заказчика от исполнения настоящего Договора не допускается, за исключением случаев умышленных виновных действий Управляющего (хищения), подтвержденных вступившим в силу решением суда.

- В случае необоснованного отказа Заказчика от регистрации ИП/ООО или заключения договора аренды после утверждения Объекта (нарушение п. 2.2.5),

Заказчик выплачивает штраф в размере 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей за срыв сделки.

4.3. Компенсация при досрочном прекращении (Golden Parachute):

В случае, если Заказчик инициирует расторжение Договора без Вины Управляющего (под виной понимаются исключительно доказанные хищения или умышленный ущерб), либо создает препятствия для работы Управляющего (отзывает доверенность, прекращает финансирование, препятствует доступу), Заказчик обязан выплатить Управляющему Компенсацию упущенной выгоды.

- **Размер Компенсации:** Рассчитывается как произведение среднемесячного вознаграждения Управляющего (за последние 3 месяца) на количество месяцев, оставшихся до конца действия Договора аренды с Собственником помещения.
- В случае, если договор досрочно прекращен по инициативе **Заказчика**, в том числе, если у **Заказчика** отсутствуют частично или полностью денежные средства на создание бизнеса, **Заказчик** уплачивает компенсацию в размере **500 000 (Пятьсот тысяч) рублей**. Уплата Компенсации производится единовременно в течение 10 (десяти) календарных дней с момента нарушения.

## 5. ПРОДАЖА ДОЛИ (УСТУПКА ПРАВ)

5.1. Управляющий имеет право передать свои права и обязанности по настоящему Договору (продать свою позицию в бизнесе / долю в ООО) третьему лицу.

5.2. Преимущественное право: Управляющий обязан сначала письменно предложить Заказчику выкупить свои права за цену, определенную Управляющим. Заказчик обязан дать ответ в течение 10 (десяти) дней.

5.3. При отказе Заказчика или отсутствии ответа в срок, Управляющий вправе продать свои права любому третьему лицу. Заказчик обязан принять нового Управляющего (Партнера) на условиях настоящего Договора (55/45). Отказ Заказчика от работы с новым Управляющим приравнивается к неправомерному расторжению Договора и влечет обязанность по выплате Компенсации согласно п. 4.3.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Ответственность Заказчика: Несет полную ответственность перед Собственником помещения и по долгам бизнеса (до создания ООО). Риск финансовых убытков (кассовых разрывов) лежит на Заказчике.

6.2. Ответственность Управляющего:

- В случае, если по итогам месяца Чистая прибыль Объекта является отрицательной (Убыток), **переменное** вознаграждение Управляющему не начисляется и не выплачивается.
- Управляющий несет материальную ответственность перед **Заказчиком** только за прямой действительный ущерб, причиненный в результате умышленных

- виновных действий (хищение денежных средств, умышленная порча имущества, мошенничество), подтвержденных вступившим в силу решением суда.
- Управляющий не несет ответственности за упущенную выгоду **Заказчика** или убытки, возникшие вследствие рыночных факторов.

## 7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры и разногласия, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, Стороны будут стремиться урегулировать путем переговоров.

7.2. Досудебный (претензионный) порядок урегулирования споров является обязательным.

- **Срок ответа на претензию:** Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее и направить письменный ответ в течение **10 (десяти) календарных дней** с даты получения.
  - Порядок отправки: Претензии и ответы на них направляются заказным письмом с уведомлением о вручении либо по адресам электронной почты Сторон, указанным в реквизитах. Стороны признают юридическую силу переписки по электронной почте.
- 7.3. В случае недостижения согласия спор подлежит передаче на рассмотрение в Арбитражный суд Ростовской области.

## 8. СРОК ДЕЙСТВИЯ

8.1. Договор вступает в силу с момента подписания и действует в течение всего срока действия Договора аренды Объекта (включая все пролонгации).

## 9. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

9.1. Условия настоящего Договора и финансовые показатели Объекта являются конфиденциальными и не подлежат разглашению третьим лицам без согласия Сторон.

9.2. Право на публичное раскрытие (Кейс):

Несмотря на положения п. 9.1, Управляющий имеет безусловное право использовать обезличенную информацию о результатах деятельности (включая финансовые показатели: выручка, прибыль, окупаемость), фото- и видеоматериалы Объекта в своих маркетинговых материалах, портфолио (кейсах), публикациях в СМИ и социальных сетях с целью демонстрации своего опыта. Согласие Заказчика на такие публикации не требуется.

## 10. ОПЦИОН НА КОРПОРАТИВНУЮ СТРУКТУРУ (ООО)

10.1. Право на создание ООО: По требованию Управляющего, Стороны обязуются в течение 30 дней учредить Общество с ограниченной ответственностью (ООО) для ведения деятельности по настоящему Договору.

10.2. Распределение долей: Уставный капитал ООО распределяется строго пропорционально договоренностям о прибыли:

- Управляющий: **55% (Пятьдесят пять процентов)** доли в Уставном капитале.
- Заказчик: **45% (Сорок пять процентов)** доли в Уставном капитале.

10.3. Финансирование: Оплату Уставного капитала (денежными средствами), а также все расходы на госпошлины, нотариуса и открытие счетов несет Заказчик. Доля Управляющего оплачивается за счет средств, предоставленных Заказчиком (безвозмездно для Управляющего).

10.4. Перевод прав: После регистрации ООО:

- Договор аренды с Собственником помещения переоформляется на ООО (замена стороны в обязательстве).
- Договоры субаренды заключаются от имени ООО.
- ООО становится единственным оператором бизнеса.

10.5. Управление ООО:

- Единоличным исполнительным органом ООО (Управляющим ИП) назначается Управляющий сроком на 5 (пять) лет. **Заказчик** обязуется голосовать «ЗА» избрание Управляющего и утверждение условий договора управления с ним на всех общих собраниях участников.

10.6. Защита корпоративного контроля:

Стороны договорились, что досрочное прекращение полномочий Управляющего как Единоличного исполнительного органа по инициативе Заказчика (при отсутствии доказанных в суде хищений со стороны Управляющего) приравнивается к одностороннему расторжению Договора Заказчиком и влечет обязанность Заказчика выплатить Управляющему Компенсацию согласно п. 4.3 настоящего Договора.

10.7. Распределение чистой прибыли ООО (Дивидендов) осуществляется ежеквартально в пропорции 55/45.

## 11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**УПРАВЛЯЮЩИЙ:**

ИП \_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_

ОГРНИП \_\_\_\_\_

Email: \_\_\_\_\_

**ЗАКАЗЧИК:**

(Заполняется соответствующий блок)

[ ] Индивидуальный предприниматель:

ИП \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Управляющий

\_\_\_\_\_ Инвестор

ИНН \_\_\_\_\_

ОГРНИП \_\_\_\_\_

Email: \_\_\_\_\_

[ ] Физическое лицо (до момента регистрации ИП/ООО):

ФИО: \_\_\_\_\_

Паспорт: \_\_\_\_\_

Выдан: \_\_\_\_\_

Адрес регистрации: \_\_\_\_\_

Email: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Управляющий

\_\_\_\_\_ Инвестор