

Агентский договор № _____

г. Москва

_____ 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Марум» (сокращенное наименование – ООО «Марум»), именуемое в дальнейшем «Агентство», в лице генерального директора Кузина Алексея Юрьевича, действующего на основании устава, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «Наймодатель», с другой стороны, в дальнейшем именуемые «Стороны», заключили настоящий Агентский договор (далее «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Наймодатель поручает Агентству, а Агентство принимает на себя обязательства, осуществлять от имени и за счет Наймодателя комплекс юридических и фактических действий, связанных с заключением, обслуживанием и расторжением договоров найма жилья (далее «Сопровождением»), квартиры, расположенной по адресу: _____, общей площадью _____ кв.м., именуемой в дальнейшем «Объект недвижимости».

1.2. Собственником Объекта недвижимости является _____, что подтверждается _____

1.3. В Объекте недвижимости зарегистрированы:

1.4. Объект недвижимости оборудован стационарным телефоном: (____) ____-____-____

1.5. Наймодатель подтверждает, что на момент подписания настоящего договора отсутствует задолженность по обязательным платежам, связанным с эксплуатацией квартиры, Объект недвижимости не находится под залогом (за исключением ипотеки в силу закона), арестом, не обременен ничьими правами, либо обязательствами. Также Наймодатель подтверждает, что получено согласие всех лиц, зарегистрированных постоянно или по месту пребывания в жилом помещении, на сдачу Объекта недвижимости в наем. Наймодатель несет полную ответственность за предоставление ложных сведений об Объекте недвижимости, и в случае возникновения в этой связи убытков Агентства, покрывает их в полном объеме и за свой счет.

2. Права и обязанности Агентства**Агентство вправе:**

2.1. Привлекать сотрудников обслуживающих и эксплуатационных организаций, коммунальных служб, сервисных, ремонтных, монтажных и страховых компаний к исполнению обязательств Агентства, неся субсидиарную ответственность перед Наймодателем за их действия.

Агентство _____

Наймодатель _____

2.2. Самостоятельно определять объем и характер юридических и фактических действий, необходимых для исполнения обязательств по настоящему Договору и/или заключенному Агентом договору найма. При этом действия, которые, согласно условиям договоров, могут быть произведены Агентом только с согласия Наймодателя, осуществляются при соблюдении такого условия.

2.3. Удерживать денежные средства из платежей, осуществляемых лицом (в дальнейшем Наниматель), подписавшим договор найма Объекта недвижимости, на оплату коммунальных услуг.

2.4. В случае причинения ущерба по вине или по невнимательности Нанимателя, других проживающих или гостей Объекту недвижимости, конструктивным элементам, отделке, мебели или бытовой технике или любому другому имуществу, переданному во временное пользование Нанимателю, удерживать стоимость покрытия ущерба из обеспечительного платежа Нанимателя.

2.5. Обращаться в эксплуатирующие, надзорные и управляющие организации с целью и для обеспечения всех необходимых мероприятий по обслуживанию Объекта недвижимости.

2.6. Заключать и расторгать договоры найма с Нанимателями, в интересах и на условиях Наймодателя в соответствии с настоящим Договором.

2.7. Обращаться в страховые компании по страховым случаям от лица Наймодателя.

Агентство обязуется:

2.8. Провести рекламную кампанию с целью заключения договора найма с Нанимателем. По своему усмотрению и за свой счет, исходя из представления о наибольшей эффективности, размещать соответствующие объявления в средствах массовой информации, специализированных изданиях и сети Интернет.

2.9. За счет и на условиях Агентства произвести подготовительную уборку и страхование объекта недвижимости при заключении договоров найма.

2.10. Осуществлять показы Объекта недвижимости потенциальным Нанимателям, сотрудникам оценочных и страховых компаний, а также инженерам управляющей компании.

2.11. На основании настоящего договора и выданной Наймодателем нотариальной доверенности, заключить договор найма с Нанимателем. Договор найма заключается по форме Агентства.

2.12. Осуществлять контроль за своевременностью и полнотой уплаты Нанимателем ежемесячных платежей по договору найма.

2.13. Осуществлять контроль эксплуатации Нанимателем Объекта недвижимости, переданной в его пользование бытовой техники и мебели, своевременной подачи данных приборов учета и оплаты коммунальных услуг, счетов за электроэнергию, водоснабжение, телефон (МГТС), посредством получения информации из ЕИРЦ, МФЦ, доступа к учетным записям Наймодателя на сайтах соответствующих учреждений и ежеквартального осмотра Объекта недвижимости.

2.14. Организовывать устранение причиненного Нанимателем, его сожителями, гостями, либо третьими лицами ущерба Объекту недвижимости, либо имуществу, переданному Нанимателю во временное пользование, а также последствий естественного износа в процессе эксплуатации, на условиях и в сроки, согласованные с Наймодателем. От имени и в интересах Наймодателя, для устранения данного ущерба и износа, осуществлять комплекс юридических и фактических действий, включая обращение и взаимодействие со страховыми компаниями, привлечение сотрудников обслуживающих и эксплуатационных организаций, коммунальных служб, сервисных,

ремонтных и монтажных компаний, а также осуществление контроля за результатами их деятельности.

2.15. Осуществлять взаимодействие с эксплуатирующими, надзорными и управляющими организациями с целью и для обеспечения всех необходимых мероприятий по обслуживанию Объекта недвижимости, в том числе проведения проверок приборов учета, работ на инженерных сетях, распоряжения общим имуществом жилого дома, осуществления косметических и капитальных ремонтов.

2.16. В случае нарушения Нанимателем сроков оплаты более чем на 14 (четырнадцать) календарных дней, направить Нанимателю уведомление о расторжении Договора найма.

2.17. Соблюдать конфиденциальность условий настоящего Договора, кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ.

2.18. Ежемесячно предоставлять Наймодателю отчет Агентства, с приложением обоснований расходов, произведенных Агентством за счет Наймодателя, включающие квитанцию ЕПД, счета УК, отчет о произведенных расходах по водоснабжению, водоотводу и электроэнергии нанимателя, документы, представленные управляющими компаниями по объекту, квитанцию на оплату услуг МГТС, а также первичные документы по наличным расходам, а также другие статьи расходов, если таковые имеются и их оплата регулируется настоящим договором. Оплата Дополнительных услуг оформляется актом и отражается в отчете Агентства.

2.19. Агентство формирует отчеты в личном кабинете (www.maroom.ru), по требованию Наймодателя пересылает по электронной почте. Наймодатель самостоятельно проверяет личный кабинет и знакомится с отчетами Агентства. Наймодатель, имеющий возражения по отчету, должен сообщить о них Агентству в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты формирования отчета. Если по истечении этого срока Агентство не получит от Наймодателя возражений (в личном кабинете, по электронной почте, путём направления ответа почтовой связью, телеграфом, факсом), отчёт Агентства считается принятым.

2.20. Выплачивать Наймодателю причитающиеся ему денежные средства по договору найма в течение пяти рабочих дней с момента поступления на расчетный счет Агентства, за удержанием понесенных Агентством расходов.

2.21. При расторжении договора найма, принять квартиру от Нанимателя по акту приема-передачи, удержав стоимость покрытия ущерба, если таковой имеется, и подготовить Объект недвижимости для последующей передачи.

3. Права и обязанности Наймодателя

Наймодатель вправе:

3.1. Своевременно получать информацию о состоянии Объекта недвижимости и исполнении Нанимателем договора найма.

3.2. Иметь доступ к Объекту недвижимости в момент планового осмотра Объекта недвижимости сотрудником Агентства, либо в период простоя Объекта недвижимости.

3.3. Выбрать количество рисков и размер их покрытия исходя из страховой премии размером, составляющим 10% от месячной платы по договору найма Объекта недвижимости.

3.4. Расторгнуть настоящий Договор в порядке и на условиях, предусмотренных разделом 8 настоящего Договора.

Наймодатель обязуется:

3.5. Предоставить сотрудникам Агентства доступ в жилое помещение, пригодное для проживания, отвечающее санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, после составления и подписания Описи жилого помещения (Приложение №1), имущества, мебели и бытовой техники, а также недостатков, выявленных на момент подписания настоящего Договора.

3.6. Передать не менее 3 (трех) комплектов ключей для беспрепятственного доступа и эксплуатации Объекта недвижимости.

3.7. Предоставить Агентству полную и исчерпывающую информацию по Объекту недвижимости, а также информацию, способную повлиять на решение Нанимателя о заключении договора найма.

3.8. Передать Агентству оригиналы либо нотариальные копии документов:

- а) подтверждающих право собственности Наймодателя на Объект недвижимости;
- б) подтверждающие отсутствие задолженностей по Объекту недвижимости на момент заключения настоящего Договора;
- в) доверенность на заключение и расторжение сотрудником Агентства от имени Наймодателя договоров найма Объекта недвижимости;
- г) доверенность на осуществление регистрационных действий договора найма;
- д) доверенность на обращения в обслуживающие, контролирующие организации;
- е) другие документы, которые могут быть необходимы Агентству для обеспечения своих обязательств перед Наймодателем по настоящему Договору.

В случае неисполнения своих обязательств Агентством перед Наймодателем, вследствие передачи последним недействительных документов или отказа от передачи Агентству одного или нескольких вышеупомянутых документов, ответственность по обязательствам и последствиям их неисполнения ложится на Наймодателя.

3.9. Обеспечить беспрепятственный доступ представителям Агентства в Объект недвижимости, не препятствовать проведению подготовки объекта, показам Объекта недвижимости потенциальным Нанимателям, заключению договоров найма по надуманным причинам.

3.10. Уведомить об отчуждении Объекта недвижимости (мене, продаже, дарении и т.д.), либо о расторжении настоящего Договора в одностороннем порядке не менее, чем за 3 (три) месяца.

3.11. Оплачивать услуги Агентства в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.12. Посещать квартиру после ее передачи Агентству в сроки, оговоренные с Агентством, вступать в прямые отношения с Нанимателем только по согласованию с Агентством и не предоставлять третьим лицам права, указанные в настоящем договоре как права Агентства.

3.13. После истечения срока действия настоящего договора принять Объект недвижимости и имущество согласно Описи имущества.

4. Платежи, сроки и порядок расчетов

4.1. Наймодатель выплачивает единовременное вознаграждение Агентству за подключение объекта недвижимости в размере 30% от месячной платы по договору найма Объекта

недвижимости. Расчет происходит путем удержания Агентством вознаграждения из первого платежа Нанимателя.

4.2. Наймода́тель выплачивает Агентству ежемесячно вознаграждение за Сопровождение Объекта недвижимости в размере 10% (десяти процентов) от месячной платы по Договору найма Объекта недвижимости, но не менее 3 000 (Трех тысяч) рублей 00 копеек, если таковой заключен Агентством. Расчет происходит путем удержания Агентством вознаграждения из платежей Нанимателя.

4.3. Помимо ежемесячного вознаграждения Наймода́тель возмещает понесённые Агентством расходы, за исключением расходов, указанных в пункте 2.9 Договора. Понесённые в соответствии с исполнением настоящего Договора расходы отражаются в акте дополнительных услуг и удерживаются Агентством из платежей Нанимателя.

4.4. Агентство, после получения оплаты от Нанимателя в сроки, указанные в договоре найма, и удержании всех платежей в соответствии с настоящим Договором и договором найма Объекта недвижимости, перечисляет денежные средства по остаточному принципу Наймода́телю в течение 5 календарных дней.

4.5. В случае несвоевременного поступления оплаты от Нанимателя и/или нарушения финансовых обязательств со стороны Нанимателя, Агентство уведомляет об этом Наймода́теля и действует согласно соответствующим пунктам договора найма Объекта недвижимости.

5. Условия оплаты расходов, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости

5.1. Все показания приборов учета и другие данные, подлежащие регулярной оплате, фиксируются в Актах приема-сдачи Объекта недвижимости, а также в личном кабинете Нанимателя.

5.2. Оплата за содержание жилого помещения, взнос на капитальный ремонт и оплата за коммунальные услуги происходит следующим образом:

5.2.1. Все постоянные расходы оплачивает Агентство за счёт Наймода́теля (содержание жилого помещения, коммунальные услуги за исключением услуг по приборам учета, взносы на капитальный ремонт, абонентская плата телефонной связи, консьерж, домофон, шлагбаум и т.д.);

5.2.2. Услуги, начисления по которым происходят по приборам учета, относящимся к Объекту недвижимости, а также дополнительные услуги, эксплуатируемые Нанимателем (интернет, телефонная связь свыше оплаченного Наймода́телем тарифа и другие), оплачивает Наниматель. При этом начисления по индивидуальному прибору учета горячей воды отопления Объекта недвижимости оплачивается Нанимателем в размере 50% от общего потребления. Наниматель полностью освобождается от уплаты начислений по отоплению, если в Объекте недвижимости отсутствует или не функционирует индивидуальный прибор учета, либо неисправны или отсутствуют регулировочные вентили на радиаторах отопления.

5.3. Если Наймода́тель имеет право и пользуется льготой по оплате за жилое помещение и/или коммунальные услуги, это должно быть отражено в соответствующих приложениях к настоящему Договору.

5.4. Наймода́тель несет полную ответственность за предоставление ложных сведений об Объекте недвижимости, и в случае возникновения в этой связи убытков Агентства, покрывает убытки в полном объеме и за свой счет.

6. Страхование Объекта недвижимости и имущества

6.1. Агентство страхует за свой счет отделку Объекта недвижимости, инженерное оборудование, движимое имущество, гражданскую ответственность при эксплуатации жилого помещения перед третьими лицами, а также гражданскую ответственность Нанимателя перед Наймодателем. Размер годовой страховой премии составляет 10% от месячной платы по договору найма Объекта недвижимости. Выгодоприобретателем по договору страхования является Наймодатель.

6.2. Наймодатель обязан ознакомиться с условиями договора страхования.

6.3. Страховая сумма может быть увеличена за счет увеличения Наймодателем страховой премии за свой счет.

6.4. Агентство не несет ответственности по ретроспективным рискам конструктивных элементов Объекта недвижимости, внутренней отделке, инженерному оборудованию, бытовой технике и мебели.

6.5. Наймодатель несет ответственность за ложные сведения, способные повлиять на соблюдение договора страхования, и в случае возникновения в этой связи убытков Агентства, покрывает эти убытки за свой счет.

7. Ответственность сторон

7.1. Амортизация оборудования, естественный износ отделки и наполнения Объекта недвижимости входят в стоимость месячной аренды по договору найма и покрываются из дохода Наймодателя.

7.2. Вред имуществу, причиненный вследствие его использования не по назначению, нарушения правил эксплуатации, неаккуратного обращения, признается ущербом, к износу не относится и подлежит возмещению Нанимателем.

7.3. Ущерб, нанесенный Нанимателем, компенсируется за счет обеспечительного платежа, внесенного Нанимателем в Агентство. В случае недостаточности средств обеспечительного платежа для возмещения ущерба в полном объеме, недостающая сумма покрывается за счёт собственных средств Нанимателя.

7.4. Последствия износа покрываются Наймодателем, либо страховыми выплатами в случае наступления и признания случая страховым. Текущий ремонт осуществляется за счет Наймодателя.

8. Срок, изменение условий и порядок расторжения договора

8.1. Договор является бессрчным и действует до момента его расторжения.

8.2. Изменение условий настоящего договора происходит по соглашению сторон, такое соглашение должно быть составлено и подписано сторонами не позднее, чем за 3 (три) месяца до даты вступления в силу таких условий.

8.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе одной из сторон по письменному уведомлению, такое уведомление должно быть составлено и направлено расторгающей стороной не менее чем за 3 (три) месяца до даты расторжения.

8.4.1. В случае неисполнения Агентством своих обязательств в части заключения Договора найма от лица Наймодателя на Объект недвижимости, Наймодатель вправе расторгнуть настоящий Договор по истечению 1 (одного) календарного месяца с даты его заключения без штрафов, неустоек и компенсации расходов Агентства.

8.4.2 В случае неисполнения Наймодателем рекомендаций Агентства по наполнению, обязательств по рекламной или итоговой стоимости Объекта недвижимости, нарушения установленных договором сроков и обязательств Наймодателя, воспрепятствования Наймодателем или его представителями исполнению своих обязательств по настоящему договору Агентства, срок расторжения без возникновения штрафных санкций (пункт 8.3.1.), будет увеличен соразмерно вынужденной задержке.

8.4.3. В случае расторжении настоящего Договора по требованию Наймодателя до момента подписания Агентством договора найма, либо при достижении вынужденной задержки по вине Наймодателя (пункт 8.3.2.) двухнедельного срока (14 календарных дней), Агентство имеет право расторгнуть настоящий договор с выплатой Наймодателем Агентству всех документально подтвержденных понесенных расходов и неустойки в размере 15 000 (Пятнадцати тысяч) рублей в течение 5 (пяти) календарных дней с момента передачи квартиры Агентством Наймодателю.

8.5. В одностороннем порядке Договор может быть расторгнут досрочно и без соблюдения трехмесячного моратория, в случае неоднократного нарушения одной из сторон своих обязательств по настоящему Договору, либо при наступлении форс-мажорных обстоятельств.

8.6. В случае расторжения настоящего договора в одностороннем порядке по инициативе Наймодателя, при соблюдении трехмесячного срока п.8.2. и наличии действующего Договора найма, Наймодатель принимает Объект недвижимости и берет на себя все обязательства Агентства по договору найма. Агентство передает Наймодателю обеспечительный платеж, находящийся в распоряжении Агентства.

8.7. В случае расторжения настоящего договора в одностороннем порядке по инициативе Наймодателя, без соблюдения трехмесячного срока (п.8.2. настоящего Договора) и без должных на то оснований (п.8.3.1. и п.8.4.), Наймодатель принимает на себя обязательства Агентства по договору найма в полном объеме, в том числе и по возврату обеспечительного платежа. В качестве неустойки Агентство удерживает сумму равную обеспечительному платежу, находящемуся в распоряжении Агентства.

8.8. В случае расторжения настоящего Договора, возврату подлежат нотариальные доверенности, оригиналы и копии документов, переданные Наймодателем Агентству доверенности для целей исполнения настоящего Договора и Договора найма.

9. Форс-мажор

9.1. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы стороны освобождаются от взаимной ответственности, даже если эти обстоятельства послужили причиной досрочного расторжения договора.

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы (форс-мажор) относятся только:

9.2.1. Стихийные бедствия, техногенные катастрофы или действия третьих лиц, вследствие которых Объект недвижимости стал непригоден, ограниченно пригоден или опасен для проживания согласно заключению соответствующих служб;

9.2.2. Военные действия непосредственно в регионе, где расположен Объект недвижимости;

9.2.3. Отказ коммунальных служб от обслуживания дома, в котором расположен Объект недвижимости или самого Объекта недвижимости, с отключением коммуникаций, если причиной отказа не была задолженность Наймодателя;

9.2.4. Введение правительственного запрета на действия, предусмотренные Договором. При этом, до даты вступления запрета в силу, или даты его официальной публикации данное обстоятельство не считается форс-мажорным.

10. Особые положения

10.1. Обязательства Агентства по контролю оплаты за содержание жилого помещения, взноса на капитальный ремонт и оплаты коммунальных платежей: счетов за водоснабжение, электроэнергию, телефон и т.п. возникает в момент заключения договора найма с Нанимателем. До заключения договора найма и после прекращения действия договора найма, Наймодатель самостоятельно и в полной мере несет ответственность за Объект недвижимости, его обслуживание и оплату всех платежей за содержание жилого помещения, взнос на капитальный ремонт, оплату за коммунальные услуги и т.п..

10.2. Стороны пришли к соглашению, о том, что все обращения и копии документов, переданные с помощью почтовой, факсимильной, электронной, сотовой или другой связи с адресов и телефонов указанных в реквизитах Сторон, признаются официальными обращениями и документами, имеющими равную юридическую силу с оригиналами этих документов.

10.3. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11. Дополнительные условия

12. Собственники и выгодоприобретатели.

Собственники и лица зарегистрированные в Объекте недвижимости:

ФИО
зарегистрирован(-а)

паспорт _____ выдан _____

_____ «__» _____ 20__ г.

Подпись _____

Собственники и лица зарегистрированные в Объекте недвижимости:

ФИО

Агентство _____

Наймодатель _____



зарегистрирован(-а)

паспорт _____ выдан _____

« ____ » _____ 20 ____ г.

Подпись _____

«С условиями настоящего Договора согласны. При необходимости заключения дополнительных соглашений к настоящему Договору, предоставляю право подписи Наймодателю. Выгодоприобретателем по соглашению сторон между _____ и _____ является _____»

Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

13. Реквизиты и подписи сторон

**Агентство
ООО «Марум»**

ОГРН 1157746028813
ИНН 7718029640
КПП 771801001

Почтовый адрес:
107 564 Москва, улица Миллионная,
дом 11, корпус 1, а/я 12 ООО «Марум»

Фактический адрес:
115 035 Москва, Садовническая набережная 9,
коворкинг «Рабочая станция»

Банковские реквизиты:
р/с № 4070 2810 3025 0006 2698
в ТОЧКА ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ"
к/с № 30101810845250000999
БИК 044525999

Контакты:
+7(499) 390-07-82
support@maroom.ru
hello@maroom.ru

Подпись _____ / Кузин А.Ю. /

М.П.

Наймодатель

Паспорт: серия _____ № _____
Кем выдан: _____

Дата выдачи: _____
Код подразделения: _____

Адрес регистрации: _____

Банковские реквизиты:
р/с № _____
в _____
к/с № _____
БИК _____

Контактны:

Подпись _____ / _____ /