

**Агентский договор № \_\_\_\_\_**

г. Москва

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Марум» (сокращенно – ООО «Марум»), именуемое в дальнейшем Агентство, в лице генерального директора Кузина Алексея Юрьевича с одной стороны \_\_\_\_\_ и

именуемый в дальнейшем Наймодатель, с другой стороны, в дальнейшем именуемые Стороны, заключили настоящий 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 и обслуживанием договора найма \_\_\_\_\_, расположенной по адресу:

\_\_\_\_\_ ,  
общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м., в том числе жилой площадью \_\_\_\_\_ кв.м., телефон: \_\_\_\_\_, именуемую в дальнейшем Объект недвижимости.

1.2. Собственником (-ами) Объекта недвижимости являются: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, что подтверждается:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

1.3. В Объекте недвижимости зарегистрированы:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Агентство \_\_\_\_\_

Наймодатель \_\_\_\_\_

1.4. Объект недвижимости оборудован стационарным телефонным номером

1.5. Показания счетчика учета расхода электроэнергии (на день подписания настоящего Договора):

T1: \_\_\_\_\_ T2: \_\_\_\_\_ T3: \_\_\_\_\_

1.6. Показания счетчиков воды: горячая \_\_\_\_\_ холодная \_\_\_\_\_

*Наймодатель подтверждает, что на момент подписания настоящего договора Объект недвижимости не находится под залогом (за исключением ипотеки в силу закона), арестом, не обременен ничьими правами, либо обязательствами. Получено согласие всех лиц, зарегистрированных постоянно или по месту пребывания в жилом помещении на сдачу Объекта недвижимости в наем.*

## 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. Привлечение иных третьих лиц к исполнению обязательств Агентства возможно только по согласованию с Наймодателем.

2.2. Самостоятельно определять объем и характер юридических и фактических действий, необходимых для исполнения обязательств по настоящему Договору.

2.3. Удерживать денежные средства из платежей по договору найма с Нанимателем на оплату коммунальных услуг, устранение неисправностей оборудования, возникших дефектов жилого помещения и находящегося в нем имущества произошедших в результате естественного физического износа.

2.4. В случае причинения ущерба по вине или по невнимательности Нанимателя, других проживающих или гостей Объекту недвижимости, конструктивным или декоративным элементам жилого помещения, имущества переданного 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 договора найма с Нанимателями, в интересах Наймодателя в соответствии с настоящим Договором.

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

### Агентство обязуется:

2.8. Производить 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 базах данных, сети Интернет.

Агентство \_\_\_\_\_

Наймодатель \_\_\_\_\_

2.9. Произвести уборку и страхование Объекта недвижимости, за счет и на условиях Агентства.

2.10. Осуществлять показы Объекта недвижимости сотрудникам оценочных и страховых компаний, потенциальным Нанимателям.

2.11. По согласованию с Наймодателем, на основании настоящего договора и выданной Наймодателем нотариальной доверенности, заключить договор найма с Нанимателем.

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

2.13. Осуществлять контроль эксплуатации нанимателем Объекта недвижимости, 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 Заказчика на сайтах соответствующих учреждений и ежеквартального осмотра Объекта недвижимости.

2.14. Организовывать устранение последствий аварий, исправление недостатков жилого помещения и находящегося в нем имущества, препятствующих пользованию им согласно настоящему Договору.

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

### **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.

3.3. Выбрать страховую компанию, 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 5 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 и 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 выше упомянутых документов, ответственность по обязательствам и последствиям их неисполнения ложится на Наймодателя.*

3.9. Обеспечить доступ в Объект недвижимости и не препятствовать его осмотру представителями Агентства, потенциальными Нанимателями и другими лицами, исполняющими обязательства Агентства по настоящему Договору.

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. Оплатить услуги Агентства.

#### **4. Платежи и порядок расчетов**

4.1. Наймодатель выплачивает Агентству ежемесячно вознаграждение в размере 7 (семи) процентов от размера месячной платы по договору найма Объекта недвижимости, если таковой заключен Агентством. Расчет происходит путем удержания Агентством вознаграждения из платежей Нанимателя.

4.2. При заключении договора найма единовременное комиссионное вознаграждение Агентства составляет \_\_\_\_\_ % от размера платы за наем жилого помещения. Расчет происходит путем удержания Агентством вознаграждения из платежей Нанимателя.

4.3. Агентство, после получения платежей от Нанимателя и всех удержаний в соответствии с настоящим Договором и договором найма Объекта недвижимости, перечисляет денежные средства по остаточному принципу Наймодателю.

4.4. В соответствии с п.1 статьи 226 НК РФ, Агентство выступает для Наймодателя налоговым агентом по выплате НДФЛ.

4.5. Наймодателю предоставлен льготный период обслуживания сроком на \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) месяцев с даты начала срока найма, в течении которого Наймодатель освобожден от уплаты Агентству вознаграждения п.4.1. настоящего Договора.

## 5. Срок, изменение условий и порядок расторжения договора

5.1. Договор является бессрочным и действует до момента его расторжения.

5.2. Изменение условий настоящего договора или его досрочное расторжение возможно только по письменному соглашению сторон. Такое соглашение должно быть составлено и подписано не позднее чем за 3 (три) месяца до даты изменения или расторжения настоящего Договора.

5.3. В случае неисполнения Агентством своих обязательств в части заключения договора найма от лица Наймодателя на Объект недвижимости, Наймодатель вправе расторгнуть настоящий Договор по истечению 2(двух) месяцев с даты его заключения без штрафов, неустоек, компенсации расходов Агентства.

5.4. 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.

5.5. В случае расторжения настоящего договора в одностороннем порядке по инициативе Наймодателя, Наймодатель принимает на себя все обязательства Агентства по договору найма. Агентство передает Наймодателю обеспечительный платеж, находящийся в распоряжении Агентства.

## 6. Форс-мажор

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

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

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

б) военные действия непосредственно в регионе, где расположен Объект недвижимости;

в) 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.

г) введение правительственного запрета на действия предусмотренные данным договором.

При этом, до даты вступления запрета в силу, или даты его официальной публикации данное обстоятельство не считается форс-мажорным.

## 7. Особые положения

7.1. Обязательства Агентства по контролю уплаты коммунальных платежей, счетов за водоснабжение, электроэнергию, телефон, возникает в момент заключения договора найма с Нанимателем. До тех пор, Наймодатель в полной мере несет ответственность за Объект недвижимости, его обслуживание и уплату коммунальных платежей.

Агентство \_\_\_\_\_

Наймодатель \_\_\_\_\_

7.2. Агентство страхует конструктивные элементы Объекта недвижимости, внутреннюю отделку и инженерное оборудование. Также страхуются гражданская ответственность при эксплуатации жилого помещения и гражданская ответственность Нанимателя. Размер годовой страховой премии составляет 10% от месячной платы по договору найма Объекта недвижимости. Выгодоприобретателем по договору страхования является Наймодатель.

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

7.4. При досрочном расторжении настоящего Договора, Наймодатель выплачивает Агентству компенсацию страховой премии из расчета оставшихся полных месяцев действия договора страхования.

7.5. Ущерб, нанесенный Нанимателем, компенсируется за счет обеспечительного платежа, внесенного Нанимателем в Агентство, износ компенсируется за счет Наймодателя, в случае наступления страхового случая — ущерб компенсируется за счет страховых выплат.

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

7.7. Наймодатель вправе потребовать расторжения настоящего Договора в одностороннем порядке, если в течении двух месяцев Объект недвижимости не будет сдан в наем.

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

7.9. Дополнительные условия:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

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

### 8. Реквизиты и подписи сторон

**Агентство**  
**ООО «Марум»**

Юридический адрес:  
107370, г. Москва, улица Бойцовая 14-7-32  
Почтовый адрес:  
г. Москва, Ленинский проспект дом 30а

ОГРН 1157746028813  
ИНН 7718029640  
КПП 771801001

Банковские реквизиты:  
р/с № 4070 2810 5027 3000 0860  
в ОАО «Альфа-банк»  
к/с № 30101810200000000593  
БИК 044525593

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

Подпись

\_\_\_\_\_ / Кузин А.Ю. /

М.П.

**Наймодатель**

\_\_\_\_\_

Паспорт: серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

Кем выдан: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Дата выдачи: \_\_\_\_\_

Код подразделения: \_\_\_\_\_

Адрес регистрации: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Контактные телефоны: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Электронная почта: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

С условиями договора ознакомлен и полностью согласен.

Подпись

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Приложение № \_\_\_\_\_ к Агентскому договору  
№ \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ Г.

### Опись имущества

г. Москва

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ Г.

#### 1. Справочная информация:

Адрес						
Общее состояние						
стены						
пол						
потолок						
Количество комнат			Метраж	общая	жилая	кухня
Этаж / Этажность			Санузел	совмещенный		раздельный
Стеклопакет	да	нет	Тип здания			
Тамбур	да	нет	Тип планировки			
Удаленность от метро			Транспортная доступность			

#### 2. Параметры:

Мебель					
Кухонный гарнитур	<input type="checkbox"/>	Кровать	<input type="checkbox"/>	Шкаф-купе	<input type="checkbox"/>
Диван	<input type="checkbox"/>	Кресло	<input type="checkbox"/>	Тумба	<input type="checkbox"/>
Письменный стол	<input type="checkbox"/>	Стол	<input type="checkbox"/>	Стул	<input type="checkbox"/>
Бытовая техника					
Стиральная машина	<input type="checkbox"/>	Посудомоечная машина	<input type="checkbox"/>	Микроволновая печь	<input type="checkbox"/>
Варочная плита	<input type="checkbox"/>	Духовой шкаф	<input type="checkbox"/>	Телевизор	<input type="checkbox"/>
Холодильник	<input type="checkbox"/>	Пылесос	<input type="checkbox"/>	Чайник	<input type="checkbox"/>
Условия					
Балкон	<input type="checkbox"/>	Домофон	<input type="checkbox"/>	Консьерж	<input type="checkbox"/>
Кондиционер	<input type="checkbox"/>	Подогрев полов	<input type="checkbox"/>	Бойлер	<input type="checkbox"/>
Интернет	<input type="checkbox"/>	Телефон	<input type="checkbox"/>	Кабельное ТВ	<input type="checkbox"/>
Можно с детьми	<input type="checkbox"/>	Можно с животными	<input type="checkbox"/>	Можно курить	<input type="checkbox"/>

#### 3. Дополнительные сведения:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

4. При подписании настоящей **Описи имущества Наймодатель** передал, а сотрудник **Агентства** принял \_\_\_\_\_ комплект (а, ов) ключей от жилого помещения.

**Агентство**  
**ООО «Марум»**

**Наймодатель**

\_\_\_\_\_ / Кузин А.Ю. /

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

М.П.