

# ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ (АГЕНТСКИЙ ДОГОВОР) <?Номер?>

г. Ставрополь

<?ТекущаяДата?>

<?КонтрагентНаименование?>, <?КонтрагентНаименование1?>, <?КонтрагентНаименование2?>, <?КонтрагентНаименование3?> именуемый (-ые, -ая) в дальнейшем «Принципал», с одной стороны, и <?ОрганизацияНаименование?> (ОГРН <?ОрганизацияОГРН?>, ИНН <?ОрганизацияИНН?>), именуемый в дальнейшем «Агент», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

Интересы Агента по доверенности № 26АА2292495 от 16.06.2016 г. представляет Федорова Валерия Дмитриевна, 30.08.1988 г.р.

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Агент обязуется за вознаграждение по поручению Принципала совершить от имени и за счет Принципала юридические (или другие) действия, в отношении Жилого помещения: <?ДомКвартира?> именуемого в дальнейшем «Помещение», находящегося по адресу <?АдресПомещения?>.

1.2. Действия Агента не могут быть связаны с распоряжением Помещением, за исключением передачи его внаем.

1.3. Жилое помещение принадлежит Принципалу на основании договора \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ года, что подтверждается свидетельством о праве собственности № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ года.

1.4. Агент заключает договор (ы) с третьими лицами от имени и за счет Принципала, права и обязанности по договору возникают непосредственно у Принципала.

1.5. Обязанности Агента по Договору возникают на основании письменных Поручений Принципала.

1.6. Поручения по Договору согласовываются Агентом. В случае несогласования Агентом, Поручение считается не принятым.

## 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. Агент обязуется:

2.1.1. Организовывать работы по уборке Помещения;

2.1.2. Организовывать текущий ремонт Помещения;

2.1.3. Организовывать передачу Помещения внаем. В том числе заключать от имени Принципала сделки по передаче внаем Помещения Нанимателям;

2.1.4. Вести претензионную и судебную работу.

2.1.5. Ежемесячно, не позднее первого рабочего дня месяца, следующего за отчетным, представлять Принципалу отчет об исполнении своих обязательств. Отчет предоставляется путем передачи его по сети Интернет (электронную почту, указанную в реквизитах договора). Отправление отчета на электронную почту Принципала является надлежащим способом его предоставления.

2.1.6. Исполнять иные поручения Принципала, если они были согласованы Агентом.

2.2. Принципал обязуется:

2.2.1. Оформлять все Поручения по Договору в письменном виде.

2.2.2. Выдать Агенту простую письменную доверенность на представление интересов перед третьими лицами для исполнения Поручений по Договору.

2.2.3. Давать Агенту пояснения по вопросам, возникающим у Агента при исполнении Поручений.

2.2.4. Не заключать с другими агентами аналогичных договоров, не сдавать помещение в аренду или наем.

2.2.5. Своевременно и полностью выплачивать Агенту вознаграждение.

2.2.6. При наличии возражений по отчетам Принципал сообщает о них Агенту в течение 3 рабочих дней со дня получения отчета на адрес электронной почты. В случае непоступления возражений в установленный срок, Отчет считается принятым Принципалом.

2.3. Стороны обязуются:

2.3.1. Передать Помещение, ключи от него и имущество, находящееся в Помещении, по Акту приема-передачи.

## 3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

3.1. Расчеты с Агентом могут производиться путем передачи наличных денежных средств или перечислением на банковский счет Агента.

3.2. Размер вознаграждения за оказание услуг по уборке Помещения, по текущему ремонту Помещения, по передаче внаем Помещения, а также сроки уплаты вознаграждения за оказанные услуги и сроки оказания услуг, определяются отдельными Поручениями.

3.3. Принципал обязуется оплатить все необходимые расходы по организации выполнения предмета договора (государственная пошлина, иные расходы и т.д.).

## 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

4.1. Сторона, нарушившая свои обязательства по Договору, должна без промедления устранить нарушения или принять меры к устранению последствий. В случае невыполнения обязанностей Стороны несут материальную ответственность.

4.2. Все споры по Договору решаются путем переговоров.

4.3. В случае невозможности урегулирования возможных споров по Договору или в связи с ним путем переговоров, такие споры разрешаются в соответствии с законодательством РФ.

## 5. ФОРС-МАЖОР.

5.1. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, в результате чего становится невозможно полное или частичное исполнение любой из Сторон обязательств по настоящему соглашению, а именно: пожара, стихийных бедствий, аварий, военных операций любого характера, запрета и ограничений на импортно-экспортные операции, распоряжений и запретов государственных органов или других, не зависящих от сторон обстоятельств, срок исполнения отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

5.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязанностей по настоящему соглашению вследствие обстоятельств непреодолимой силы, должна не позднее 5 календарных дней по их наступлении, уведомить другую сторону о предполагаемом сроке действия и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

## 6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

- 6.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.
- 6.2. Договор заключается на неопределенный срок, может быть изменен или прекращен по письменному соглашению сторон, а также в других случаях, предусмотренных законодательством и настоящим договором.
- 6.3. Принципал вправе в любое время отказаться от исполнения настоящего договора путем направления письменного уведомления Агенту за 1 (Один) месяц и произвести выплату причитающегося Агенту вознаграждения за действия, совершенные им до прекращения Договора. Письменное уведомление, переданное путем направления его по сети Интернет на электронную почту, указанную в реквизитах Договора, считается надлежаще переданным.
- 6.4. Агент вправе в любое время отказаться от исполнения Договора путем направления письменного уведомления Принципалу за 1 (Один) месяц. Письменное уведомление, переданное путем направления его по сети Интернет на электронную почту, указанную в реквизитах Договора, считается надлежаще переданным.
- 6.5. Стороны согласовали надлежащие способы связи по Договору, которые указаны в п.7 Договора. Любые сообщения, переданные с использованием указанного способа связи, будут считаться надлежаще переданными и полученными. В отношении Наймодателя надлежащим способом связи является указанный адрес электронной почты, в отношении Нанимателей в п.7 Договора указывается удобный для Нанимателя способ связи. В случае изменения способа связи Стороны должны незамедлительно уведомить другую сторону. При отсутствии такого уведомления другая сторона не вправе ссылаться на отсутствие сообщения.
- 6.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемыми частями.

## 7. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

### ПРИНЦИПАЛ:

1. ФИО <?КонтрагентНаименование?>, дата рождения \_\_\_\_\_  
 Место рождения \_\_\_\_\_  
 Паспорт: серия <?КонтрагентПаспортныеДанныеСерия?> № <?КонтрагентПаспортныеДанныеНомер?>  
 Выдан: <?КонтрагентПаспортныеДанныеДатаВыдачи?>  
 <?КонтрагентПаспортныеДанныеВыдан?>  
 Место жительства: <?КонтрагентФактическийАдрес?>  
 Банковские реквизиты:  
 <?КонтрагентОсновнойНомерСчета?><?КонтрагентОсновнойБанк?>,  
 <?КонтрагентОсновнойБИКБанка?>, <?КонтрагентОсновнойАдресБанка?>  
 <?КонтрагентОсновнойКоррСчет?>  
 <?КонтрагентНомерКартыБанковскогоСчета?>  
 E-mail: <?КонтрагентEMail?> Тел.: <?КонтрагентТелефоны?>  
 Надлежащий способ связи: <?НадлежащийСпособСвязиАрендодателя?>

Подпись \_\_\_\_\_

### ПРИНЦИПАЛ:

3. ФИО <?КонтрагентНаименование2?>, дата рождения \_\_\_\_\_  
 Место рождения \_\_\_\_\_  
 Паспорт: серия <?КонтрагентПаспортныеДанныеСерия2?> № <?КонтрагентПаспортныеДанныеНомер2?>  
 Выдан: <?КонтрагентПаспортныеДанныеДатаВыдачи2?>  
 <?КонтрагентПаспортныеДанныеВыдан2?>  
 Место жительства: <?КонтрагентФактическийАдрес2?>  
 Банковские реквизиты:  
 <?КонтрагентОсновнойНомерСчета2?><?КонтрагентОсновнойБанк2?>,  
 <?КонтрагентОсновнойБИКБанка2?>, <?КонтрагентОсновнойАдресБанка2?>  
 <?КонтрагентОсновнойКоррСчет2?>  
 <?КонтрагентНомерКартыБанковскогоСчета2?>  
 E-mail: <?КонтрагентEMail2?> Тел.: <?КонтрагентТелефоны2?>  
 Надлежащий способ связи: <?НадлежащийСпособСвязиАрендодателя2?>

Подпись \_\_\_\_\_

### АГЕНТ:

ИП Савлович И.А. ИНН 263515106141 ОГРН 310263523900028  
 Место нахождения: 355003, г. Ставрополь, ул. Дзержинского, д. 158, оф. 506  
 р/сч. 40802810460100007508 в Ставропольском отделении №5230 ПАО СБЕРБАНК г. Ставрополь  
 к/сч. 30101810907020000615 БИК 040702615  
 e-mail: info@hozyain.pro  
 Тел.: 8 962 446 00 39

### ПРИНЦИПАЛ:

2. ФИО <?КонтрагентНаименование1?>, дата рождения \_\_\_\_\_  
 Место рождения \_\_\_\_\_  
 Паспорт: серия <?КонтрагентПаспортныеДанныеСерия1?> № <?КонтрагентПаспортныеДанныеНомер1?>  
 Выдан: <?КонтрагентПаспортныеДанныеДатаВыдачи1?>  
 <?КонтрагентПаспортныеДанныеВыдан1?>  
 Место жительства: <?КонтрагентФактическийАдрес1?>  
 Банковские реквизиты:  
 <?КонтрагентОсновнойНомерСчета1?><?КонтрагентОсновнойБанк1?>,  
 <?КонтрагентОсновнойБИКБанка1?>, <?КонтрагентОсновнойАдресБанка1?>  
 <?КонтрагентОсновнойКоррСчет1?>  
 <?КонтрагентНомерКартыБанковскогоСчета1?>  
 E-mail: <?КонтрагентEMail1?> Тел.: <?КонтрагентТелефоны1?>  
 Надлежащий способ связи: <?НадлежащийСпособСвязиАрендодателя1?>

Подпись \_\_\_\_\_

### ПРИНЦИПАЛ:

4. ФИО <?КонтрагентНаименование3?>, дата рождения \_\_\_\_\_  
 Место рождения \_\_\_\_\_  
 Паспорт: серия <?КонтрагентПаспортныеДанныеСерия3?> № <?КонтрагентПаспортныеДанныеНомер3?>  
 Выдан: <?КонтрагентПаспортныеДанныеДатаВыдачи3?>  
 <?КонтрагентПаспортныеДанныеВыдан3?>  
 Место жительства: <?КонтрагентФактическийАдрес3?>  
 Банковские реквизиты:  
 <?КонтрагентОсновнойНомерСчета3?><?КонтрагентОсновнойБанк3?>,  
 <?КонтрагентОсновнойБИКБанка3?>, <?КонтрагентОсновнойАдресБанка3?>  
 <?КонтрагентОсновнойКоррСчет3?>  
 <?КонтрагентНомерКартыБанковскогоСчета3?>  
 E-mail: <?КонтрагентEMail3?> Тел.: <?КонтрагентТелефоны3?>  
 Надлежащий способ связи: <?НадлежащийСпособСвязиАрендодателя3?>

Подпись \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/представитель Агента по доверенности № 26AA2292495 от 16.06.2016 г. представляет Федорова Валерия Дмитриевна, 30.08.1988 г.р.

ПОРУЧЕНИЕ

О ЗАКЛЮЧЕНИИ СДЕЛОК ПО ПЕРЕДАЧЕ ВНАЕМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И В АРЕНДУ ИМУЩЕСТВА НАХОДЯЩЕГОСЯ В НЕМ ТРЕТЬИМ ЛИЦАМ

г. Ставрополь

<?ТекущаяДата?>

В соответствии с п.п.1.5 Договора управления (агентского договора) от <?ДатаНачалаДоговора?> (далее – Договор) я, Принципал по указанному договору, поручаю Вам (далее - Поручение) заключать сделки по передаче внаем третьим лицам жилого помещения - <?АдресПомещения?> (далее - Помещение) и передаче в аренду находящегося в нем имущества, а так же осуществлять иные юридические и фактические действия при сдаче Помещения в наем, действуя в моих интересах.

**8. Объем оказываемых услуг:**

- 8.1. Объем услуг составляющих обязательства Агента указываются в Приложение №1 к Поручению.
- 8.2. Принципал ознакомлен с образцом договора найма.

**9. Срок оказываемых услуг:**

- 9.1. Работы по настоящему Поручению проводятся в течение действия договора управления (агентского договора) и Поручения.
- 9.2. Принципал вправе отменить Поручение, предупредив Агента за месяц до отмены Поручения.
- 9.3. Агент вправе отказаться от исполнения Поручения, предупредив Принципала за месяц до отказа от Поручения.

**10. Стоимость услуг и порядок расчетов:**

10.1. Стоимость основных услуг Агента составляет 10 % (Десять процентов) ежемесячно от фиксированной части платы за наем (платы за пользование Помещением, без учета оплаты жилищно-коммунальных услуг). Указанное вознаграждение не начисляется, если Наниматели не исполнили своё обязательство по оплате фиксированной части платы за наем. Подробнее стоимость услуг Агента указывается в Приложение №1 к Поручению.

10.2. Принципал обязуется выплачивать вознаграждение Агенту в случае поступления фиксированной части платы за наем от Нанимателей. В этом случае вознаграждение Агенту производится не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента поступления платежа от Нанимателей.

10.3. В случае поступления фиксированной части платы за наем от Нанимателей Агенту, последний обязуется перечислить ее Принципалу, удержав сумму вознаграждения. В этом случае Агент обязуется соблюдать следующие сроки перечисления:

- При поступлении от Нанимателей фиксированной части платы за наем в установленный для Нанимателей платежный период – с 20 по 25 число каждого месяца – Агент перечисляет Принципалу причитающуюся ему сумму в срок до последнего числа каждого месяца;

- При поступлении от Нанимателей фиксированной части платы за наем в иной период – не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента поступления платежа от Нанимателей;

10.4. Сумма фиксированной части платы за наем Нанимателей по договору найма согласовывается Сторонами. Отсутствие возражений в течение 3 дней от даты получения Принципалом первого отчета Агента является подтверждением согласования суммы платежа

10.5. В случае расторжения Договора или отмены Поручения по инициативе Принципала в период, когда Помещение не сдается внаем, Принципал оплачивает Агенту вознаграждение за основные услуги (размещение объявлений о сдаче Помещения, показы Помещения потенциальным жильцам), в размере 3 000 (Три тысячи) рублей. Указанное вознаграждение выплачивается Принципалом Агенту не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты расторжения Договора или отмены Поручения. Сумма указанного вознаграждения по договоренности Сторон может быть изменена.

10.6. В случае расторжения Договора или отмены Поручения по инициативе Принципала в период, когда Помещение сдается внаем, Принципал оплачивает Агенту вознаграждение, исчисляемое, как 50% (Пятьдесят процентов) от суммы фиксированной части платы за наем Нанимателями по договору найма. Указанное вознаграждение выплачивается Принципалом Агенту не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты расторжения Договора или отмены Поручения.

10.7. Если Принципал в день направления уведомления об отказе от исполнения Договора или отмены Поручения дает поручение Агенту освободить Помещение и расторгнуть имеющийся договор найма Помещения, то Договор считается расторгнутым на следующий день после прекращения договора найма Помещения. В этом случае Вознаграждение в размере 50% от суммы месячного арендной платы Нанимателей не выплачивается. Агент обязуется направить Нанимателям уведомление о расторжении договора найма в течение 5 дней с момента получения поручения о расторжении договора найма.

10.8. В соответствии с заключаемым с Нанимателями договором найма, последние могут передавать Агенту обеспечительный платеж, в обеспечении исполнений условий договора найма, который находится у Агента, и возвращается им Нанимателям при расторжении договора найма. В данном случае Агент действует от своего имени.

10.9. В случае нарушения установленных п.п. 3.2., 3.6. и 3.7 сроков оплаты Принципал выплачивает Агенту неустойку в размере 0,5% от просроченной суммы за каждый календарный день просрочки.

10.10. В случае, если по заключенному договору найма производится плата за наем за период, оплаченный по ранее действующему договору найма и возврат денежных средств Нанимателю не производится, то повторный платеж (за оплаченный период) является вознаграждением Агента.

10.11. В случае нарушения Нанимателями сроков внесения фиксированной части платы за наем, Агент вправе выплатить Принципалу Гарантированный платеж в размере 90% (Девяносто процентов) от указанной задолженности Нанимателей не позднее 10 (Десяти) календарных дней от даты образования просроченной задолженности. При оплате Нанимателями Принципалу задолженности, покрытой ранее Гарантированным платежом, Принципал возвращает Агенту сумму Гарантированного платежа в течение 3 (Трех) дней с даты поступления денежных средств Принципалу. Обязанность по возврату Гарантированного платежа Агенту возникает у Принципала, если Наниматели не оплатили задолженность и Принципал, в течение 5 (Пяти) дней с даты поступления соответствующего требования, не предоставляет Агенту права для истребования (взыскания) с Нанимателей суммы задолженности.

10.12. В случае, если соглашением Агента и Нанимателей предусмотрено улучшение Помещения Принципалом и указанное соглашение одобрено Принципалом и Принципал не исполнил, препятствовал исполнению и Наниматели в связи с этим расторгли договор найма, то Принципал оплачивает Агенту комиссионное вознаграждение, в размере 50% (Пятидесяти процентов) от суммы фиксированной части платы за наем Нанимателями по договору найма.

10.13. В случае расторжения договора найма с Нанимателями по инициативе Принципала в срок ранее 6 (Шести) месяцев от даты заключения Договора найма, за исключением случаев не исполнения Нанимателями своих обязательств более 15 дней, Принципал оплачивает Агенту комиссию в размере 50% (Пятидесяти процентов) от суммы фиксированной части платы за наем.

**11. Принципал устанавливает следующие правила проживания в помещении (не обязательно):**

ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ В ПОМЕЩЕНИИ:

Поручение принято, с Агентом согласовано \_\_\_\_\_

ПРИНЦИПАЛ:

ПРИНЦИПАЛ:

5. ФИО <?КонтрагентНаименование?>,  
\_\_\_\_\_/

6. ФИО <?КонтрагентНаименование1?>,  
\_\_\_\_\_/

Приложение №1 к Поручению о заключении сделок по передаче внаем жилого помещения и в аренду имущества находящегося в нем третьим лицам от <?ТекущаяДата?>

Вид услуги	Расходы за счет собственника	Вознаграждение Агента	Согласование Принципалом	Комментарий
<b>Основные услуги</b>				
Фотографирования Помещения	Нет	Составляет 10 % (Десять процентов) ежемесячно от фиксированной части платы за наем. Указанное вознаграждение не начисляется, если Наниматели не исполнили своё обязательство по оплате фиксированной части платы за наем.	Не требуется	Производится перед размещением объявлений
Размещение объявлений о сдаче Помещения	Тарифы сервисов по размещению объявлений		Не требуется	Производится на всех популярных сервисах объявлений
Изготовлений дубликатов ключей	Тариф изготовления дубликатов		Не требуется	Производится в случае, если Принципал передал Агенту один комплект ключей. Не производится, если Принципал передал Агенту 2 и более комплекта. При расторжении договора все комплекты передаются Принципалу.
Показы Помещения потенциальным жильцам	Нет		Не требуется	Производятся Агентом с целью оперативного подбора жильцов.
Проверка жильцов с позиции безопасности	Нет		Не требуется	Производится на условиях Агента с целью минимизации рисков Принципала.
Заключения с жильцами договора найма, вселение жильцов	Нет		Не требуется	Производится на условиях Агента с целью минимизации рисков Принципала.
Расторжение с жильцами договора найма, выселение жильцов	Нет		Не требуется	Производится на условиях Агента с целью минимизации рисков Принципала.
Контроль платы жильцами за наем	Нет		Не требуется	Производится на условиях Агента с целью минимизации рисков Принципала.
Контроль оплаты жильцами жилищно-коммунальных услуг	Нет		Не требуется	Производится на условиях Агента с целью минимизации рисков Принципала.
Контроль сохранности имущества Принципала	Нет		Не требуется	Производится на условиях Агента с целью минимизации рисков Принципала.
Перевод денежных средств Принципалу	Комиссия за перевод, если она начисляется банком		Не требуется	Производится в случае, если денежные средства принял Агент
Страхование имущества и/или гражданской ответственности	Стоимость страхования		Требуется	Возможно страхование Помещения, имущества и гражданской ответственности Принципала перед третьими лицами (например: залив жильцами соседей)

Подписи сторон с расшифровкой

**Дополнительные услуги (оказываются по заказу Принципала, в данный перечень не входят услуги по заявкам жильцов)**

Ремонтные работы	Стоимость материалов и ремонтных работ	Рассчитывается и согласовывается сторонами в каждом случае, исходя из временных затрат Агента.	Требуется	В зависимости от ситуации могут производиться силами Агента или с привлечением третьих лиц.
Уборка помещения	Если работы выполняет Агент, начисляется только вознаграждение. Если требуется привлечение третьих лиц – стоимость выполненных работ		Требуется	В зависимости от ситуации может производиться силами Агента или с привлечением третьих лиц.
Приобретение, доставка, вывоз мебели/техники	Стоимость приобретения, доставки.		Требуется	В зависимости от ситуации может производиться силами Агента или с привлечением третьих лиц.
Решение аварийных ситуаций	Стоимость ремонтных работ		Не требуется	В зависимости от ситуации может производиться силами Агента или с привлечением третьих лиц.
Внеплановый выезд в Помещение по поручению Принципала	Нет		Требуется	-
Иные работы, не входящие в другие группировки	-		Требуется	-
		<b>Судебная работа</b>		
Подача искового заявления, участие в судебном процессе, возбуждение и контроль исполнительного производства.	Госпошлина, стоимость Нотариальной доверенности или отсутствуют расходы (при уступке права требования)		Требуется	В случае, если необходима судебная работа, она организовывается так, чтобы исключить или минимизировать дополнительные издержки Принципала. Судебная работа может производиться как за вознаграждение, которое взыскивается с должника, так и путем уступки Принципалом Агенту права требования с должника.

Подписи сторон \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Подписи сторон с расшифровкой