

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ (АГЕНТСКИЙ ДОГОВОР) <?Номер?>

<?Подразделение?>

<?ТекущаяДата?>

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Агент обязуется за вознаграждение по поручению Принципала совершить от имени и за счет Принципала (а в некоторых случаях от своего имени и за счет Принципала) юридические (или другие) действия, в отношении помещений (далее - Помещений), принадлежащих принципалу на праве собственности.

1.2. Агент заключает сделки с третьими лицами от имени и за счет Принципала, права и обязанности по договору возникают непосредственно у Принципала.

1.3. Обязанности Агента по Договору возникают на основании согласованных Агентом письменных и устных Поручений Принципала.

1.4. Действия Агента, связанные с распоряжением Помещением, могут осуществлять только на основании отдельных письменных поручений.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. Агент обязуется:

2.1.1. Добросовестно исполнять получаемые от Принципала Поручения

2.1.2. Ежемесячно, не позднее третьего 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.

2.2. Принципал обязуется:

2.2.1. Оформлять значимые Поручения по Договору в письменном виде.

2.2.2. Выдать Агенту 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 сделок, аналогичных Договору и Поручениям к нему.

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 не поступления возражений в установленный срок, отчет считается принятым Принципалом.

3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

3.1. Расчеты с Агентом могут производиться путем передачи наличных денежных средств или перечислением на банковский счет Агента либо лица уполномоченного Агентом на осуществление таких расчетов. Лицевой счет для перечисления на банковский счет Агента - <?КонтрагентЛицевойСчет?>.

3.2. Размер вознаграждения определяется по согласованию сторон.

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

3.4. При перечислении вознаграждения на банковский счет Агента, электронный кассовый чек будет направлен Принципалу на электронную почту, указанную в п. 7 Договора, в тот же рабочий день (в течение рабочего времени Агента), в котором Агентом будут получены сведения банка о поступлении произведенного перечисления на банковский счет Агента.

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.

4.4. Агент, действующий по поручению физического лица, не является источником доходов Принципала и не признается налоговым агентом по исчислению, удержанию и перечислению в бюджет налога на доходы физических лиц.

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 создавалась 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. В случае, когда Принципалов по Договору несколько, они имеют право использовать в качестве надлежащего способа связи следующую электронную почту: <?ДоговорПочтаОбщая?>.

6.6. Принципал выражает волю всех участников долевой собственности, в случаях, когда собственность является долевой и гарантирует получение согласия на подписание настоящего договора и приложений к нему, также согласие всех собственников на действия агента по исполнению условий настоящего договора.

6.7. Все приложения к Договору являются его неотъемлемыми частями.

7. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

ПРИНЦИПАЛ:

1. ФИО <?КонтрагентНаименование?>,
Дата рождения <?КонтрагентДатаРождения?>
Паспорт: серия <?КонтрагентПаспортныеДанныеСерия?> №
<?КонтрагентПаспортныеДанныеНомер?>
Выдан: <?КонтрагентПаспортныеДанныеДатаВыдачи?>
<?КонтрагентПаспортныеДанныеВыдан?>
Место жительства: <?КонтрагентФактическийАдрес?>
E-mail: <?КонтрагентEMail?> Тел.: <?КонтрагентТелефоны?>
Надлежащий способ связи: <?НадлежащийСпособСвязиАрендодателя?>,
<?КонтрагентEMail?>

Подпись _____/_____

ПРИНЦИПАЛ:

2. ФИО <?КонтрагентНаименование1?>,
Дата рождения <?КонтрагентДатаРождения1?>
Паспорт: серия <?КонтрагентПаспортныеДанныеСерия1?> №
<?КонтрагентПаспортныеДанныеНомер1?>
Выдан: <?КонтрагентПаспортныеДанныеДатаВыдачи1?>
<?КонтрагентПаспортныеДанныеВыдан1?>
Место жительства: <?КонтрагентФактическийАдрес1?>
E-mail: <?КонтрагентEMail1?> Тел.: <?КонтрагентТелефоны1?>
Надлежащий способ связи: <? НадлежащийСпособСвязиАрендодателя1?>,
<?КонтрагентEMail1?>

Подпись _____/_____

ПРИНЦИПАЛ:

3. ФИО <?КонтрагентНаименование2?>,
Дата рождения <?КонтрагентДатаРождения2?>
Паспорт: серия <?КонтрагентПаспортныеДанныеСерия2?> №
<?КонтрагентПаспортныеДанныеНомер2?>
Выдан: <?КонтрагентПаспортныеДанныеДатаВыдачи2?>
<?КонтрагентПаспортныеДанныеВыдан2?>
Место жительства: <?КонтрагентФактическийАдрес2?>
E-mail: <?КонтрагентEMail2?> Тел.: <?КонтрагентТелефоны2?>
Надлежащий способ связи: <? НадлежащийСпособСвязиНанимателя2?>,
<?КонтрагентEMail2?>

Подпись _____/_____

ПРИНЦИПАЛ:

4. ФИО <?КонтрагентНаименование3?>,
Дата рождения <?КонтрагентДатаРождения3?>
Паспорт: серия <?КонтрагентПаспортныеДанныеСерия3?> №
<?КонтрагентПаспортныеДанныеНомер3?>
Выдан: <?КонтрагентПаспортныеДанныеДатаВыдачи3?>
<?КонтрагентПаспортныеДанныеВыдан3?>
Место жительства: <?КонтрагентФактическийАдрес3?>
E-mail: <?КонтрагентEMail3?> Тел.: <?КонтрагентТелефоны3?>
Надлежащий способ связи: <? НадлежащийСпособСвязиНанимателя3?>,
<?КонтрагентEMail3?>

Подпись _____/_____

АГЕНТ:

<?ПодразделениеНаименование?> ИНН:<?ПодразделениеИНН?> ОГРН:<?ПодразделениеОГРН?>
Место нахождения: <?ПодразделениеЮридическийАдрес?>
р/с:<?ПодразделениеОсновнойНомерСчета?> <?ПодразделениеОсновнойБанк?>
Корр. сч.:<?ПодразделениеОсновнойКоррСчет?> БИК:<?ПодразделениеОсновнойБИКБанка?>
е-mail: <?ПодразделениеЭлектронныйАдрес?>
Тел.: <?ПодразделениеТелефон?>

_____/<?ПодразделениеНаименование?>

Лицо, уполномоченное Агентом на осуществление взаиморасчетов:

<?ПлатежныйАгентНаименование?>
<?ПлатежныйАгентИНН?> <?ПлатежныйАгентОГРН?>
<?ПлатежныйАгентРасчСчет?>
<?ПлатежныйАгентКоррСчет?>

ПОРУЧЕНИЕ

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

<?Подразделение?>

<?ТекущаяДата?>

В соответствии с п.1.3 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.

1. Объем оказываемых услуг:

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

2. Срок оказываемых услуг:

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

3. Стоимость услуг и порядок расчетов:

3.1. Стоимость услуг Агента (вознаграждение) определяется в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Поручению, являющегося его неотъемлемой частью.

3.2. При поступлении от Нанимателей выплат штрафных санкций по договору найма (неустойки за нарушение сроков оплат, комиссии за досрочное расторжение договора найма и т.п.) вознаграждение Агента увеличивается на сумму поступивших выплат;

3.3. Принципал обязуется выплачивать вознаграждение Агенту в случае поступления фиксированной части платы за наем от Нанимателей. В этом случае вознаграждение Агенту производится в срок до 10-го числа месяца, следующего за месяцем поступления платежа.

3.4. 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 авансом за предстоящие периоды – не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента поступления платежа от Нанимателей;

Перечисление будет производиться на банковскую карту Принципала по следующим реквизитам: <?КонтрагентНомерКартыБанковскогоСчета?>. Принципал имеет право изменить реквизиты перечисления, предоставив новые реквизиты для перечисления, уведомив Агента надлежащим способом связи, указанным в п. 7 Договора. Перечисление по новым реквизитам будет производиться после даты соответствующего уведомления Агента. Принципал обязуется обеспечить возможность внесения Нанимателями оплат на банковский счет российского банка. В случае использования Принципалом небанковской системы переводов денежных средств или банковского счета, открытого не в российском банке, расходы, связанные с перечислением ему оплат от Нанимателей, несет Принципал.

3.5. 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.

3.6. В случае расторжения Договора или отмены Поручения по инициативе Принципала в период, когда Помещение не сдается внаем, Принципал возмещает Агенту расходы (размещение объявлений, изготовление дубликатов ключей и т.п.).

3.7. 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.

3.8. 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 месячной 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.

3.9. 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.

3.10. 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.

3.11. 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.

3.12. В случае, если соглашением Агента и Нанимателей предусмотрено улучшение Помещения Принципалом и указанное соглашение одобрено Принципалом, а Принципал его не исполнил, препятствовал его 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.

3.13. 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 вознаграждение в размере 50% (Пятидесяти процентов) от суммы фиксированной части платы за наем.

3.14. Принципал вправе предоставить Агенту депозит на компенсацию будущих расходов Агента, связанных с исполнением Договора.

3.15. Принципал настоящим поручением отзывает данное ранее поручение по организации текущего ремонта и уборке жилого помещения <?АдресПомещения?>, в связи с чем у Агента прекращается обязанность по исполнению поручения по организации текущего ремонта и уборке жилого помещения <?АдресПомещения?>, но не исключает возможность поручать организацию такой работы в рамках п.1.3 Договора управления (агентского договора) от <?ДатаНачалаДоговора?> в период его действия.

3.16. Все оплаты по Поручению начисляются и погашаются поступающими платежами в следующей очередности:

3.16.1. В первую очередь начисляется оплата агентского вознаграждения:

- Агентское вознаграждение при получении от Нанимателей по договору найма платы за наем;
- Агентское вознаграждение при получении от Нанимателей по договору Найма сумм штрафных санкций по договору найма (неустойки за нарушение сроков оплат);
- Агентское вознаграждение при получении от Нанимателей по договору Найма сумм штрафных санкций по договору найма (комиссии за досрочное расторжение договора найма и т.п.);
- Агентское вознаграждение при оказании дополнительных услуг Агентом.

3.16.2. Во вторую очередь начисляются расходы на издержки Агента.

3.16.3. В третью очередь - оплата неустойки, в соответствии с п. 3.9. Поручения.

3.17. В целях исполнения Поручения Принципа передал, а Агент принял ключи от Помещения.

ПРИНЦИПАЛ:

5. ФИО <?КонтрагентНаименование?>,
Место жительства: <?КонтрагентФактическийАдрес?>

_____ / _____

ПРИНЦИПАЛ:

6. ФИО <?КонтрагентНаименование1?>,
Место жительства: <?КонтрагентФактическийАдрес1?>

_____ / _____

ПРИНЦИПАЛ:

7. ФИО <?КонтрагентНаименование2?>,
Место жительства: <?КонтрагентФактическийАдрес2?>

_____ / _____

ПРИНЦИПАЛ:

8. ФИО <?КонтрагентНаименование3?>,
Место жительства: <?КонтрагентФактическийАдрес3?>

_____ / _____

АГЕНТОМ СОГЛАСОВАНО _____

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	Отдельные расходы Principala	Вознаграждение Агента	Участие principala	Комментарий
Основные услуги				
Фотографирования Помещения	Нет	Составляет <?ПодразделениеПроцентАгентскоеВознаграждение?>% ежемесячно от фиксированной части платы за наем, но не менее <?ПодразделениеМинимальнаяСуммаАгентскогоВознаграждения?> руб. Указанное вознаграждение не начисляется, если Наниматели не исполнили своё обязательство по оплате фиксированной части платы за наем.	Не участвует	Производится перед размещением объявлений.
Размещение объявлений о сдаче Помещения	Тарифы сервисов по размещению объявлений		Не участвует	Производится на всех популярных сервисах объявлений на усмотрение Агента.
Дополнительная реклама Помещения	Тарифы сервисов по размещению объявлений/рекламы.		Поручает Агенту	Агент предлагает Principалу дополнительные средства рекламы, Principал согласовывает или принципал выдвигает инициативу самостоятельно.
Показы Помещения потенциальным жильцам	Нет		Не участвует	Производится на условиях Агента.
Проверка жильцов с позиции безопасности	Нет		Не участвует	Производится на условиях Агента с целью минимизации рисков Principala. Principал может выдвинуть дополнительные требования к жильцам, не нарушающие действующее законодательство.
Заключения с жильцами договора найма, вселение жильцов	Нет		Не участвует	Производится на условиях Агента с целью минимизации убытков Principala. Шаблон договора найма размещен на сайте Агента.
Расторжение с жильцами договора найма, выселение жильцов	Нет		Не участвует	Производится на условиях Агента с целью минимизации убытков Principala. Principал может стать инициатором расторжения договора найма.
Контроль платы жильцами за наем	Нет		Не участвует	Производится на условиях Агента с целью минимизации убытков Principala.
Контроль оплаты жильцами жилищно-коммунальных услуг	Нет		Не участвует	Производится на условиях Агента с целью минимизации рисков Principala.
Контроль сохранности имущества Principala	Нет		Не участвует	Производится на условиях Агента с целью минимизации рисков Principala.
Перевод денежных средств Principалу от Агента или нанимателя.	Комиссия за перевод, если она начисляется банком			Производится в случае, если денежные средства принял Агент.
Страхование имущества и/или гражданской ответственности	Стоимость страхования		Поручает Агенту	Возможно страхование Помещения, имущества и гражданской ответственности Principala перед третьими лицами (например: залив жильцами соседей)
Дополнительные услуги (оказываются по заказу Principala, в данный перечень не входят услуги по заявкам жильцов)				
Ремонтные работы	Стоимость материалов и ремонтных работ сторонними исполнителями.	Рассчитывается и согласовывается сторонами в каждом случае, исходя из временных затрат Агента.	Поручает Агенту	В зависимости от ситуации могут производиться силами Агента или с привлечением третьих лиц.
Уборка помещения	Стоимость работ		Поручает Агенту	В зависимости от ситуации может производиться силами Агента или с привлечением третьих лиц.
Приобретение, доставка, вывоз мебели/техники	Стоимость приобретения, доставки.		Поручает Агенту	В зависимости от ситуации может производиться силами Агента или с привлечением третьих лиц.
Изготовлений дубликатов ключей	Тариф изготовления дубликатов		Не участвует	Производится в случае, если Principал передал Агенту один комплект ключей. Не производится, если Principал передал Агенту 2 и более комплекта. При расторжении договора все комплекты передаются Principалу.
Решение аварийных ситуаций	Стоимость ремонтных работ		Не участвует	В зависимости от ситуации может производиться силами Агента или с привлечением третьих лиц.
Внеплановый выезд в Помещение по поручению	Нет		Не участвует	Principал может поручить Агента произвести дополнительный выезд в Помещение

Подписи сторон с расшифровкой

Принципала				
Иные работы, не входящие в другие группировки	-		Поручает Агенту	Принципал может поручить Агенту выполнять иные поручения, как разовые, так и регулярные (замена и опломбирование счетчиков, содействие в техническом обслуживании Помещения).
Судебная работа				
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 (нанимателя).

Подписи сторон _____

Подписи сторон с расшифровкой