

## Агентский договор № \_\_\_\_\_

г. Москва

\_\_\_\_\_ г.

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, а именно, квартиры, расположенной по адресу: \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м., в том числе жилой площадью \_\_\_\_\_, 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 убытки в полном объеме и за свой счет.

### 2. Права и обязанности Агентства

**Агентство вправе:**

Агентство \_\_\_\_\_

Наймодатель \_\_\_\_\_

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. За счёт Наймодателя устранять неисправности и недостатки: отделки, сантехники, мебели, электрики, бытовой техники, возникшие по причине естественного износа, на суммы в пределах 10% размера стоимости месячной платы по договору найма, без согласования с Наймодателем, но с обязательным его уведомлением. Во всех остальных случаях согласование расходов с Наймодателем является обязательным.

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

2.4. Удерживать денежные средства из платежей, осуществляемых лицом (в дальнейшем Наниматель), подписавшим договор найма Объекта недвижимости, на оплату коммунальных услуг, устранение неисправностей оборудования, возникших дефектов жилого помещения и находящегося в нем имущества, произошедших в результате естественного физического износа.

2.5. 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.

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

2.7. Заключать и расторгать договоры найма с Нанимателями, в интересах Наймодателя в соответствии с настоящим Договором. В случае возникновения угрозы нанесения ущерба Объекту недвижимости - менять личинки замков, по согласованию и с сохранением доступа Наймодателя.

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

**Агентство обязуется:**

2.9. 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 базах данных, сети Интернет.

2.10. За счет и на условиях Агентства произвести подготовительную уборку на сумму \_\_\_\_\_ и страхование объекта недвижимости на сумму \_\_\_\_\_.

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

2.12. По согласованию с Наймодателем, на основании настоящего договора и выданной Наймодателем нотариальной доверенности, заключить договор найма с Нанимателем. Договор найма заключается по форме Агентства.

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

2.14. 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.

2.15. Организовывать устранение последствий аварий, исправление недостатков жилого помещения и находящегося в нем имущества, препятствующих пользованию им согласно настоящему Договору. При этом все расходы (в том числе, но не ограничиваясь: вызов мастера, заказ и подготовка документов, доставка материалов или оборудования, составление заявлений и претензий) подлежат возмещению Наймодателем на основании отчета Агентства.

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

2.17. Ежемесячно предоставлять Наймодателю отчет Агентства, с приложением обоснований расходов, произведенных Агентством за счет Наймодателя, включающие квитанцию ЕПД, счета УК, отчет о произведенных расходах по воде 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.

2.18. Агентство формирует отчеты в личном кабинете ([www.maroom.ru](http://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), отчет Агентства считается принятым.

2.19. Выплачивать Наймодателю причитающиеся ему денежные средства согласно пункту 4.3 настоящего Договора.

2.20. 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.

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 7 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 Агентству ежемесячно вознаграждение в размере 10% (десяти 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 первого договора найма единовременное вознаграждение Агентства составляет 30% от размера полной месячной платы за наем жилого помещения. Расчет происходит путем удержания Агентством вознаграждения из первых платежей Нанимателя. Единовременное вознаграждение оплачивается дополнительно к ежемесячному вознаграждению, указанному в пункте 4.1 Договора.

4.3. Помимо ежемесячного вознаграждения Наймодатель возмещает понесённые Агентством расходы, за исключением расходов, указанных в пункте 2.10 Договора. Понесённые в соответствии с исполнением настоящего Договора расходы отражаются в отчёте Агентства 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 Наймодателю 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 Наймодателя и действует согласно соответствующим пунктам договора найма Объекта недвижимости.

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

## **5. Условия оплаты расходов, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости**

5.1. Все показания счетчиков 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 Наймодателя (содержание жилого помещения, постоянные коммунальные услуги, взносы на капитальный ремонт, абонентская плата за телефон, консьерж и т.д.);

5.2.2. стоимость всех дополнительных услуг, а также стоимость услуг, по которым установлены и зарегистрированы приборы учета на Объекте недвижимости, оплачивает Наниматель (интернет, пользование телефоном сверх тарифа, водоснабжение, электроснабжение, газ и т.д.).

5.3. Если Наймодатель 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. Наймодатель 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. 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. В случае недостаточности средств обеспечительного платежа или страховой выплаты для возмещения ущерба в полном объёме, недостающая сумма покрывается за счёт средств Наймодателя.

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

6.7. 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. Срок, изменение условий и порядок расторжения договора**

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

7.2. 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.

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

7.4. 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.

7.5. В случае расторжения настоящего договора в одностороннем порядке по инициативе Наймодателя, при соблюдении трехмесячного срока п.7.2., Наймодатель принимает на себя все обязательства Агентства по договору найма. Агентство передает Наймодателю обеспечительный платеж, находящийся в распоряжении Агентства.

7.6. В случае расторжения настоящего договора в одностороннем порядке по инициативе Наймодателя, без соблюдения трехмесячного срока п.7.2. настоящего Договора и без должных на то оснований п.7.3., 7.4., Наймодатель принимает на себя все обязательства Агентства по договору

найма, при этом Агентство не возвращает Наймодателю обеспечительный платеж, находящийся в распоряжении Агентства, удерживая его в качестве неустойки.

7.7. При расторжении настоящего Договора по требованию Наймодателя до момента подписания Агентством договора найма и до истечения месячного срока, установленного в п.7.3., Наймодатель выплачивает Агентству компенсацию страховой премии по договору страхования, стоимость клининга и неустойку в размере 10 000 (Десяти тысяч) рублей.

## 8. Форс-мажор

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

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

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

8.2.2. военные действия непосредственно в регионе, где расположен Объект недвижимости;

8.2.3. 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;

8.2.4. 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.

## 9. Особые положения

9.1. 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..

9.2. 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.

9.3. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и указываются в виде перечня в пункте разделе 10. Приложения и дополнительные условия.

## 10. Приложения и дополнительные условия

10.1. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_





«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Подпись \_\_\_\_\_

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

### 11. Реквизиты и подписи сторон

#### Агентство

#### ООО «Марум»

Юридический/почтовый адрес:

107370, г. Москва, улица Бойцовая 14-7-32

Фактический адрес:

г. Москва, ул. Нижняя Сыромятническая,

комплекс Artplay д.10, стр.2, 7-ой этаж

аудитория №710 «Рабочая станция»

ОГРН 1157746028813

ИНН 7718029640

КПП 771801001

Банковские реквизиты:

р/с № 4070 2810 5027 3000 0860

в АО «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

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