

Агентский договор № _____

г. Санкт-Петербург

«___» _____ 2023 г.

Гражданин Российской Федерации _____,
_____ года рождения, место рождения: _____,
пол: _____, паспорт серия _____ № _____, выдан: _____,
_____ , дата выдачи: _____,
код подразделения: _____, зарегистрированный (-ая) по адресу: _____,
именуемый в дальнейшем «**Принципал**», и

Общество с ограниченной ответственностью «МТЛ-Апарт», в лице _____,
_____ действующего на _____ основании _____,
именуемое в дальнейшем «**Агент**», совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности «**Сторона**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

- 1.1. По настоящему договору Агент по поручению и от имени Принципала, обязуется оказывать услуги по организации использования Объекта: нежилого помещения (гостиничного номера) для сдачи его в аренду и (или) для оказания гостиничных услуг, а Принципал, в свою очередь, обязуется выплатить Агенту вознаграждение. Для выполнения поручения Принципал поручает Агенту совершать следующие юридические и фактические действия:

1.1.1. Осуществлять поиск арендаторов и заключать от имени Агента, но за счет Принципала договоры на предоставление в аренду (далее по тексту – «**Договоры аренды**») или Договоры оказания гостиничных услуг для нежилого помещения № _____, площадь _____ кв.м., _____ этаж _____, _____ расположенного _____ в _____ по _____ адресу: _____, _____ кадастровый номер: _____ далее по тексту - «**Объект**», для временного проживания.

- Стороны определили, что Договоры аренды заключаются на срок, не превышающий 11 (Одиннадцати) месяцев.
- 1.1.2. От имени Агента, но за счет Принципала, осуществлять расчеты по заключенным Агентом Договорам аренды, указанным в п. 1.1.1. настоящего Договора. Денежные средства по заключенным Агентом договорам поступают на счет Агента.
- 1.1.3. Представлять интересы Принципала в Товариществе собственников недвижимости или Управляющей эксплуатационной компании на основании выдаваемой Принципалом доверенности.
- 1.1.4. От имени Принципала получать в Товариществе собственников недвижимости или Управляющей эксплуатационной компании квитанции на оплату Принципалом паевых, членских и дополнительных взносов, установленных в соответствии с действующим законодательством РФ и Уставом Товарищества собственников недвижимости, (далее по тексту – «**Взносы**») и перечислять из денежных средств, полученных в качестве арендной платы, штрафов, пени по Договорам аренды (за вычетом агентского вознаграждения, предусмотренного п. 3.1. настоящего Договора), на расчетный счет Товарищества собственников недвижимости или Управляющей эксплуатационной компании (по реквизитам, указанным в настоящем Договоре) суммы в счет оплаты Взносов Принципала в необходимом для этого размере.
- 1.1.5. Агент от собственного имени, но за счет Принципала без предварительного согласования вправе по мере необходимости заключать договоры на закупку мебели, оборудования и иного имущества в целях укомплектования Объекта для предоставления его в аренду, договоры на ремонт/восстановление Объекта, а также мебели, оборудования и иного имущества, которыми укомплектован Объект, в том числе, но не ограничиваясь, на закупку вышедших из строя мебели, оборудования, иного имущества или их частей, и направлять

денежные средства, полученные Агентом от арендаторов в качестве арендной платы, штрафов, пени по Договорам аренды (за вычетом агентского вознаграждения, предусмотренного п. 3.1. настоящего Договора) и в качестве возмещения арендаторами убытков/ущерба, причиненного Объекту, мебели, оборудованию и иному имуществу, на осуществление оплат по указанным в настоящем абзаце договорам (далее – «**Платежи на укомплектование Объекта и ремонт**»). В случае заключения таких договоров Агент направляет Принциалу соответствующее письменное уведомление.

1.1.6. Агент от имени и за счет Принциала имеет право без предварительного согласования или уведомления заключать договоры на предоставление телекоммуникационных услуг и продуктов современной цифровой связи и направлять денежные средства, полученные Агентом от арендаторов в качестве арендной платы, штрафов, пени по Договорам аренды (за вычетом агентского вознаграждения, предусмотренного п. 3.1. настоящего Договора) на осуществление оплат по указанным договорам.

1.1.7. Принципал возмещает Агенту расходы по оплате всех видов банковских комиссий за осуществление операций, связанных с платежами арендаторов в рамках Договоров аренды, а также с осуществлением операций, связанных с платежами Агента в рамках настоящего Договора (далее – «**Банковские комиссии**»).

Оставшиеся после удержания агентского вознаграждения, предусмотренного п. 3.1. настоящего Договора, Взносов, возмещения расходов по оплате Банковских комиссий, Платежей на укомплектование Объекта и ремонт, платежей за телекоммуникационные услуги денежные средства Агент перечисляет Принциалу ежемесячно не позднее последнего календарного дня месяца, следующего за отчетным месяцем, при условии подписания обеими сторонами Отчета. При этом удержание денежных средств осуществляется в следующей последовательности:

- агентское вознаграждение, предусмотренное п. 3.1. настоящего Договора;
- платежи за генеральную уборку и химчистку мебели;
- возмещение расходов по оплате Банковских комиссий;
- платежи на укомплектование Объекта и ремонт;
- платежи провайдерам ТВ и Интернет.
- Платежи за использование систем онлайн бронирования и/или службы бронирования, указанные в п. 1.2 настоящего Договора

Удержание платежей каждой последующей очереди осуществляется после удержания платежей предыдущей очереди в полном объеме. В случае недостаточности полученных Агентом денежных средств для уплаты Взносов Агент уведомляет об этом Принципала. Недостающая сумма компенсируется Принципалом течение 5 (пяти) календарных дней с даты направления соответствующего уведомления.

1.2. Для исполнения обязательств в рамках настоящего Договора Агент вправе использовать системы онлайн бронирования и услуги служб бронирования. При этом размер комиссии за использование системы онлайн бронирования и/или службы бронирования не должен превышать 20 (Двадцать) процентов от размера арендной платы по Договорам аренды, заключенным с привлечением системы онлайн бронирования и/или службы бронирования.

Принципал дает конкретное, предметное, информированное, сознательное и однозначное согласие на размещение Агентом информации об Объекте в системах онлайн бронирования и на предоставление информации об Объекте службам бронирования.

1.3. Право Принципала распоряжаться Объектом подтверждается следующими документами:

- Договором долевого участия _____, (или Договором купли-продажи № _____ от _____)
- актом приема-передачи _____,
- Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

1.4. В рамках исполнения поручений, предусмотренных п.п. 1.1.1., 1.1.2, настоящего Договора, Агент от своего имени подписывает Акты, выставляет счета на оплату, заключает дополнительные соглашения, соглашения о расторжении договоров.

В рамках исполнения поручения, предусмотренного п.п. 1.1.4, 1.1.5, 1.1.6. настоящего Договора, Агент от имени Принципала подписывает Акты, заключает дополнительные соглашения, соглашения о расторжении договоров на основании выдаваемой Принципалом доверенности по форме, приведенной в **Приложении № 2** к настоящему Договору

- 1.5. Принципал передает Агенту Объект в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента подписания настоящего Договора по акту приема-передачи, включающему данные Объекта, опись мебели, оборудования и иного имущества, которыми укомплектован Объект, с указанием их технического состояния по форме, приведенной в **Приложении №3** к настоящему договору.
- По окончании срока действия настоящего Договора Агент передает Принципалу Объект по акту приема-передачи, включающему данные Объекта, опись мебели, оборудования и имущества с учетом нормального износа, которыми укомплектован Объект.
- В течение 1 (Одного) рабочего дня с момента подписания настоящего Договора Принципал передает Агенту по акту приема-передачи нотариально заверенные копии документов, указанные в п. 1.3. настоящего Договора, а также все имеющиеся комплекты ключей.
- 1.6. Стороны подтверждают, что Объект используется с целью сдачи в аренду для извлечения прибыли и не предназначен для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности. Оказание услуг Агентом не попадает под действие Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей».

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Принципал обязан:

- 2.1.1. Застраховать Объект от рисков его уничтожения и повреждения в течении 30 (Тридцати) календарных дней с момента подписания настоящего Договора и в этот же срок предоставить Агенту копию договора страхования, заверенную Принципалом. Поддерживать действие договора страхования (в том числе перезаключать его на новый срок) в течение всего периода действия настоящего Договора.
- 2.1.2. В течение 3 (Трех) рабочих дней с момента получения от Агента Отчета, предоставленного в соответствии с п. 2.3.2 настоящего Договора, рассмотреть Отчет, подписать их и вернуть Агенту. Подписание Отчета, подтверждает отсутствие у Принципала каких-либо претензий к качеству и срокам выполнения Агентом обязательств, предусмотренных настоящим Договором.
- При наличии у Принципала обоснованных претензий к качеству и срокам оказанных Агентом услуг Принципал предоставляет Агенту, мотивированный письменный отказ от подписания Отчета в течение срока, указанного в абзаце первом настоящего пункта.
- В случае если Принципал не подписывает Отчет в срок, установленный настоящим Договором, и не предъявляет мотивированный письменный отказ от его подписания, Отчет считается подписанными Сторонами датой окончания, установленного настоящим Договором срока для его подписания Принципалом.
- Мотивированный письменный отказ от подписания Отчета направляется Агенту по электронной почте по адресу: _____ либо вручаются Агенту лично под подпись. Направление документов способами, указанными в настоящем пункте, считается надлежащим, и Агент не вправе предъявлять Принципалу претензий по ненадлежащему направлению документов Агенту.
- 2.1.3. Обязанности по уплате налогов, предусмотренные налоговым законодательством РФ, с доходов, которые получит Принципал при исполнении настоящего Договора, лежат на самом Принципале.
- 2.1.4. Не осуществлять собственными силами, а также не привлекать иных лиц к совершению порученных Агенту в соответствии с п.п. 1.1.1. - 1.1.7. настоящего Договора юридических и фактических действий.
- 2.1.5. Не посещать Объект в период проживания и (или) нахождения в нем третьих лиц.
- 2.1.6. Обеспечивать Агента информацией, документами и материалами, необходимыми для выполнения настоящего Договора.

2.2. Агент обязан:

- 2.2.1. Своевременно, качественно и в полном объеме оказывать услуги, предусмотренные п.п. 1.1.1. – 1.1.7. настоящего Договора.
- 2.2.2. Ежемесячно не позднее 20 (Двадцатого) числа месяца, следующего за отчетным (отчетным признается месяц, в котором Агент оказывает услуги), направлять Принципалу Отчет по форме, указанной в **Приложении № 1** к настоящему Договору, далее именуемый по тексту - «Отчет», с приложением расчета вознаграждения Агента в соответствии с п. 3.1. настоящего Договора.

Отчет с приложением необходимых документов направляются Принциалу по электронной почте по адресу: _____ либо вручаются Принциалу под подпись. Направление документов способами, указанными в настоящем пункте, считается надлежащим, и Принципал не вправе предъявлять Агенту претензий по ненадлежащему направлению документов Принциалу.

При неполучении Агентом письменных возражений Принциала в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента получения Отчета Принциалом, Отчет признается утвержденным и подписанным Принциалом.

2.2.3. По требованию Принциала сообщать все сведения о ходе исполнения поручения.

2.3. Агент вправе:

2.3.1. Получать консультации от Принциала по вопросам исполнения поручений Принциала.

2.3.2. В целях исполнения настоящего Договора и поручения Принциала заключать субагентские договоры с другими лицами, оставаясь ответственным за действия/бездействие субагентов перед Принциалом.

2.3.3. Отступить от указаний Принциала, если по обстоятельствам дела это необходимо в интересах Принциала, и Агент не мог предварительно запросить Принциала либо не получил в течение 2 (двух) дней ответа на свой запрос. Агент обязан уведомить принциала о допущенных отступлениях, как только уведомление станет возможным.

2.3.4. Требовать возмещения убытков, возникших у Агента по вине Принциала, в том числе, но не ограничиваясь, убытков в виде, предъявленных третьими лицами непосредственно к Агенту требований, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Принциалом обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

2.3.5. Заключать аналогичные договоры с иными Принциалами.

3. РАЗМЕР ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Размер вознаграждения Агента за отчетный месяц за исполнение Агентом обязательств, предусмотренных настоящим Договором, *составляет 15 (пятнадцать) % от сумм арендной платы, штрафов, пени, иных сумм, поступивших в отчетном месяце по заключенным Агентом Договорам аренды и Договорам оказания гостиничных услуг.* Услуги Агента по настоящему Договору НДС не облагаются в связи с применением Агентом упрощенной системы налогообложения.

3.2. Расчет вознаграждения Агента за отчетный месяц производится Агентом ежемесячно в срок до 20 (Двадцатого) числа месяца, следующего за отчетным.

3.3. Агент удерживает причитающееся ему вознаграждение из денежных средств, поступивших в качестве арендной платы по Договорам аренды и Договорам оказания гостиничных услуг. С даты подписания Принциалом Отчета, предоставленного Агентом, либо признания Отчета утвержденным и подписанным в соответствии с абз. 3 п. 2.2.2. настоящего Договора, вознаграждение Агента, предусмотренное п. 3.1. настоящего Договора, считается полученным.

3.4. В случае окончания срока действия настоящего Договора или прекращения настоящего Договора по иным основаниям, денежные средства, полученные Агентом в рамках исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и не перечисленные Агентом в рамках исполнения обязательств, предусмотренных п. 1.1.4. настоящего Договора, подлежат перечислению Принциалу в срок не позднее 5 (Пяти) банковских дней с даты прекращения Договора.

3.5. Перечисление Агентом денежных средств на расчетный счет Товарищества собственников недвижимости или Управляющей эксплуатационной компании предусмотрено п. 1.1.4. настоящего Договора, подлежит осуществлению по реквизитам Товарищества собственников недвижимости или Управляющей эксплуатационной компании.

3.6. По денежным обязательствам, возникшим на основании настоящего Договора, в том числе в случаях, когда настоящим Договором предусмотрены аванс, предварительная оплата, отсрочка или рассрочка платежа, проценты на сумму долга за пользование денежными средствами на основании п. 1 ст. 317.1 Гражданского кодекса РФ не начисляются и не уплачиваются.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

- 4.2. Каждая из Сторон вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от настоящего Договора, уведомив другую Сторону не менее чем за 3 (три) месяца до даты его расторжения.
- 4.3. Принципал вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора и расторгнуть его до срока его окончания, известив Агента менее чем за 3 (три) календарных месяца до даты расторжения Договора. При расторжении Договора по инициативе Принципала в соответствии с настоящим пунктом, Агент вправе удержать в качестве штрафа 100 000 (сто тысяч) рублей.

5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 5.1. Условия настоящего Договора, а также информация и документация, получаемая Агентом от Принципала в связи с заключением и исполнением настоящего Договора, являются конфиденциальными и не подлежат передаче третьим лицам иначе как в целях исполнения настоящего Договора, а также в случаях, предусмотренных законодательством РФ. Стороны обязуются соблюдать конфиденциальность как самого текста настоящего Договора, так и конфиденциальность полученной ими друг от друга информации, а также знаний, опыта, ноу-хау и других сведений о другой Стороне, не открывать и не разглашать такую информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны по настоящему Договору.
- 5.2. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое невыполнение/ненадлежащее выполнение явились прямым следствием обстоятельств непреодолимой силы, находящихся вне разумного контроля Сторон (форс-мажор), включая: стихийные бедствия, войны, вооруженные конфликты, массовые гражданские беспорядки, эпидемии в любой форме и т.п., препятствующие выполнению Сторонами принятых на себя обязательств по настоящему Договору.
- 5.3. Сторона, не выполняющая Договор по причине форс-мажорных обстоятельств, обязана при первой же технической возможности с момента наступления форс-мажорных обстоятельств, уведомить другую Сторону в письменном виде о наступлении и прекращении указанных обстоятельств, иначе эта Сторона теряет право ссылаться на такие обстоятельства как на основание для освобождения от ответственности. При этом Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, по требованию другой Стороны обязана предоставить справку компетентного органа в подтверждение указанных обстоятельств.
- 5.4. При наступлении форс-мажорных обстоятельств действие настоящего Договора может быть частично или полностью приостановлено на время действия указанных обстоятельств. В случае, если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 (Трех) месяцев, каждая из Сторон имеет право расторгнуть Договор посредством письменного уведомления другой Стороны.
- 5.5. Стороны безотлагательно уведомляют друг друга о любых изменениях в их контактных адресах и реквизитах банковских счетов, а равно в иных сведениях, имеющих значение для надлежащего исполнения настоящего Договора. Исполнение обязательств Сторон по старым адресам и банковским счетам до уведомления об их изменениях считается должным и надлежащим.
- 5.6. Изменения и дополнения к настоящему Договору могут вноситься лишь в письменном виде за подписью Сторон настоящего Договора.
- 5.7. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и заключен сроком на 1 (Один) год. В случае если ни одна из Сторон за 1 (Один) месяц до истечения срока действия настоящего Договора не заявит о его прекращении или необходимости его изменения, Договор пролонгируется на следующий год на тех же условиях.
- 5.8. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) оригинальных экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.
- 5.9. В случае возникновения споров или разногласий вследствие подписания или толкования настоящего Договора, а также в связи с его исполнением
- 5.10. В случае неурегулирования споров и разногласий путём переговоров спор подлежит разрешению в суде по месту нахождения Агента. Претензионный порядок обязателен. Срок рассмотрения претензии – 10 (десять) календарных дней с даты ее получения.
- 5.11. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

6. ПРИЛОЖЕНИЯ

- 6.1. Приложение №1. Форма Отчета.

6.2. Приложение №2. Форма доверенности Принципала.

6.3. Приложение №3 Форма Акт приема передачи

7. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Принципал

[]

Агент

ООО «МТЛ-Апарт»

Дата рождения: []

Паспортные данные: серия [] № [],
выдан [], код подразделения []

Адрес регистрации: []

ИНН: []

СНИЛС: []

Счёт: []

Банк: []

БИК: []

Корр. счёт: []

Юр. адрес: []

Факт. адрес: []

ИНН []

КПП []

[]

БИК []

Р/С []

К/С []

Тел./факс: []

Эл. почта: []

Принципал

Гражданин РФ

Агент

Представитель ООО «МТЛ-Апарт»

по доверенности № ____ от ____ года

_____/_____/

_____/_____/

Отчет Агента № _____

ФИО собственника (Принципала) _____
Адрес помещения _____
Номер помещения _____
Отчетный период _____

1.1. Отчет в рамках п. 2.2.2 Договора

№ п/п	Показатель	Сумма
1.	Доходы, в т.ч.	
1.1.	Доход от аренды	
2.	Расходы, в т.ч.	
2.1.	Агентское вознаграждение	
2.2.	Платежи за генеральную уборку и химчистку мебели	
2.3.	Взносы	
2.4.	Возмещение по оплате банковских комиссий	
2.5.	Платежи на укомплектование Объекта и ремонт	
2.6.	Платежи за услуги связи / интернет	
2.7.	Платежи за использование систем онлайн бронирования и/или службы бронирования	
	Сумма к выплате	

Размер вознаграждения Агента за период

с _____ по _____

составляет _____,

НДС не облагается в связи с применением Агентом упрощенной системы налогообложения.

Принципал
Гражданин РФ

_____/_____/_____

Агент
Представитель ООО «МТЛ-Апарт»
по доверенности № _____ от _____ года

_____/_____/_____

ФОРМА СОГЛАСОВАНА

Принципал
Гражданин РФ

_____/_____/_____

Агент
Представитель ООО «МТЛ-Апарт»
по доверенности № _____ от _____ года

_____/_____/_____

Доверенность

г. Санкт-Петербург

«____» _____ 2023г.

/Если доверителем выступает физическое лицо/ Я, гражданин Российской Федерации _____ /ФИО/, дата и место рождения: _____, имеющий(ая) паспорт _____, выданный _____ /кем, когда/, код подразделения _____, зарегистрированный(ая) по адресу: _____, далее именуемый(ая) - «Доверитель», уполномочиваю

/Если доверителем выступает юридическое лицо/ _____ /Наименование юридического лица/, зарегистрированное _____ /кем, когда/ за основным государственным регистрационным номером _____, имеющее место нахождения (адрес): _____, ИНН _____, КПП _____, в лице _____, действующего на основании _____, далее именуемое - «Доверитель», уполномочивает

Общество с ограниченной ответственностью «МТЛ-Апарт» (ООО «МТЛ-Апарт»),
_____, далее именуемое – «Поверенный»,

представлять интересы Доверителя по всем вопросам, связанным заключением договоров на предоставление телекоммуникационных услуг и продуктов современной цифровой связи в принадлежащем Доверителю на праве собственности нежилом помещении, расположенном по адресу: _____.

Кадастровый номер помещения: _____

Для выполнения выше обозначенного поручения Поверенному предоставляется право от имени Доверителя подписывать, передавать и получать документы, в том числе, но не ограничиваясь, дополнительные соглашения и соглашения о расторжении вышеуказанных договоров, осуществлять оплату по вышеуказанным договорам в пользу Общества от имени и за счет Доверителя, запрашивать и получать документы и информацию, давать пояснения, вести претензионную работу, в том числе по претензиям, поступающим в адрес Доверителя.

Доверенность выдана сроком на 1 (Один) год. Полномочия по настоящей доверенности могут быть переданы иным лицам.

/ФИО физического лица или
наименование юридического лица и наименование, и ФИО его
представителя/

_____/подпись/

**ОБРАЗЕЦ (ФОРМА)
АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**

г. Санкт-Петербург «___» _____ 2023г.

Мы, нижеподписавшиеся, составили настоящий Акт в том, что

Принципал _____
ФИО
передает, а Агент ООО "МТЛ-Апарт" в лице _____,
ФИО
действующего _____ на _____ основании
_____,
основание полномочий
принимает помещение в рамках Агентского договора № _____ от _____
_____ года, общей площадью _____ кв.м.,
расположенное по _____ адресу:

Опись отделки, имущества и инженерного оборудования

Вид	Характеристика (Марка/цвет /вид/материал)	Ед.изм.	Кол.-во
-----	---	---------	---------

На дату передачи помещение, имущество и инженерное оборудование находятся в состоянии, пригодном для использования по назначению.

{Вариант формулировки: на дату передачи помещение, имущество и инженерное оборудование имеют следующие недостатки:

Передал
Гражданин РФ

_____/_____/_____

Принял
Представитель ООО «МТЛ-Апарт»
по доверенности № ____ от _____ года

_____/_____/_____

ФОРМА СОГЛАСОВАНА

Принципал
Гражданин РФ

_____/_____/_____

Агент
Представитель ООО «МТЛ-Апарт»
по доверенности № ____ от _____ года

_____/_____/_____

