

АГЕНТСКИЙ ДОГОВОР № _____
управления недвижимостью и сдачи в аренду

город Москва

_____ г.

_____, вместе и по отдельности именуемые/ый/ая в дальнейшем «Принципал», и Общество с ограниченной ответственностью "Фридом Риэлти", именуемое в дальнейшем «Агент», в лице _____, совместно именуемые «Стороны», подписали настоящий договор – далее «Договор», подписали настоящий Договор о нижеследующем.

1. Термины и определения

В целях удобства пользования в контексте Договора помимо прочих используются следующие термины и определения:

- 1.1. **Объект** - определяется как жилой объект недвижимости, общей площадью _____ кв.м., кадастровый номер, расположенного по адресу: _____, имеющего следующие характеристики:
 - тип недвижимости: _____;
 - количество комнат: _____;
 - общая площадь: _____ кв.м.,
 - жилая площадь: _____ кв.м.;
 - площадь кухни: _____ кв.м.;
 - этаж/этажность: _____/_____.определяется как жилой дом, общей площадью _____ кв.м., кадастровый номер _____, расположенный по адресу: _____, расположенный на земельном участке, площадью _____ кв.м., с кадастровым номером _____, который принадлежит Принципалу на основании права собственности, запись в ЕГРН _____.
Подробная информация о состоянии и комплектации Объекта представлены в Приложении 1.
- 1.2. **Аренда** – это возмездное предоставление одной стороной (арендодателем) другой стороне (арендатору) права временного владения и пользования объектом недвижимости (квартирой), принадлежащим арендодателю, для проживания или использования в иных целях, на условиях, установленных в договоре аренды;
- 1.3. **Найм** – это возмездное предоставление одной стороной (наймодателем) другой стороне (нанимателю) права временного владения и пользования жилым помещением (квартирой), принадлежащим наймодателю, исключительно для проживания, на условиях, установленных в договоре найма.
- 1.4. **Договор аренды** – это краткосрочный (до одного года) или долгосрочный (более одного года) договор найма или аренды Объекта, подписанный с одной стороны Арендатором, а с другой стороны Принципалом или Агентом, который был на это уполномочен Принципалом;
- 1.5. **Потенциальные Арендаторы** – определяются как любые лица, которые заинтересовались Объектом и выразили желание заключить в Договор аренды;
- 1.6. **Арендатор** – определяется как Потенциальный арендатор, который заключил с Принципалом Договор аренды.
- 1.7. **Арендные платежи** – определяется как сумма денежных средств, уплачиваемая Арендатором Принципалу за пользование Объектом в календарный месяц в соответствии с условиями Договора аренды. Арендный платеж может включать в себя базовую арендную плату, коммунальные и эксплуатационные расходы, а также любые другие суммы, предусмотренные Договором аренды.
- 1.8. **Коммунальные и эксплуатационные расходы** – расходы, связанные с обслуживанием и эксплуатацией Объекта, включающие, но не ограничиваясь, следующие виды затрат:
 - Оплата коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение, вывоз мусора и другие подобные услуги).
 - Расходы на техническое обслуживание и текущий ремонт общих и технических помещений Объекта.
 - Платежи за услуги охраны, уборки и обслуживания прилегающей территории.
 - Расходы на содержание и обслуживание лифтового и иного инженерного оборудования.
 - Платежи за интернет, телефон и другие телекоммуникационные услуги, используемые для функционирования Объекта.
 - Прочие расходы, необходимые для поддержания Объекта в надлежащем состоянии и обеспечения его нормальной эксплуатации.
- 1.9. **Услуги по поиску Арендатора** – определяются как услуги, предоставляемые Агентом Принципалу связанные со сдачей Объекта в наём или аренду, подписания Договора аренды и передачи Объекта Арендатору;

- 1.10. **Услуги по управлению недвижимостью** - определяются как услуги, предоставляемые Агентом Принципалу, включающие в себя контроль за состоянием Объекта, контроль за проведения текущего ремонта, взаимодействие с Арендатором по вопросам эксплуатации Объекта, контроль за сбором Арендных платежей, если Принципал уполномочил на это Агента и это напрямую указано в настоящем Договоре и отражено в Договоре аренды, урегулирование возникающих вопросов и претензий, а также выполнение иных действий, направленных на обеспечение сохранности и эффективного использования Объекта;
- 1.11. **Акт приемки Услуг по поиску Арендатора** - это документ, подписываемый Принципалом и Агентом, который подтверждает факт полной реализации Услуг по поиску Арендатора Исполнителем и их принятие Принципалом.
- 1.12. **Отчет Агента** – это документ, предоставляемый Агентом Принципалу на регулярной основе (ежеквартально), в котором содержится подробная информация о выполненных Агентом услугах по управлению Объектом и поиску арендаторов. Отчет включает:
- Сведения о текущем состоянии Объекта.
 - Информацию о проведенных ремонтных и обслуживающих мероприятиях.
 - Отчеты о взаимодействиях с Арендатором, включая жалобы, запросы и решения.
 - Финансовые данные, включая сумму полученных арендных платежей, расходы на обслуживание и ремонты, а также суммы, переведенные Принципалу.
 - Прочие данные, связанные с исполнением обязательств по Договору.

2. Предмет Договора

- 2.1. Агент обязуется, действуя от имени и за счет Принципала, оказывать услуги по управлению Объектом и сдаче его в аренду в соответствии с условиями настоящего Договора. Услуги включают в себя:
- 2.1.1. **Поиск и подбор арендаторов:**
- Проведение маркетинговых мероприятий для привлечения Потенциальных арендаторов;
 - Организация и проведение показов Объекта Потенциальным арендаторам;
 - Оценка и проверка благонадежности Потенциальных арендаторов;
 - Составление Договора аренды;
 - Подписание Договора аренды и акт приема-передачи Объекта в аренду/наём.
- 2.1.2. **Управление недвижимостью:**
- Регулярный контроль за техническим состоянием Объекта, включая плановые осмотры;
 - Организация и контроль проведения текущих ремонтных работ;
 - Решение текущих эксплуатационных вопросов, включая взаимодействие с коммунальными службами и подрядными организациями.
- 2.1.3. **Взаимодействие с Арендатором:**
- Ведение учета Арендных платежей и контроль их своевременного поступления;
 - Урегулирование вопросов, связанных с эксплуатацией Объекта и его частей, поступающих от арендаторов;
 - Организация и контроль выполнения ремонтных работ по заявкам арендаторов;
 - Проведение переговоров с арендаторами по всем возникающим вопросам, включая продление и расторжение договоров аренды.
- 2.1.4. **Финансовое управление:**
- Ведение учета всех финансовых операций, связанных с управлением Объектом.
 - Сбор Арендных платежей, коммунальных и эксплуатационных расходов.
 - Перевод денежных средств Принципалу в соответствии с условиями настоящего Договора.
 - Предоставление регулярных финансовых отчетов Принципалу.
- 2.1.5. **Отчетность и документооборот:**
- Подготовка и предоставление Принципалу регулярных отчетов о проделанной работе, включающих информацию о состоянии Объекта, проведенных мероприятиях и финансовых операциях (при наличии);
 - Ведение необходимой документации и обеспечение её хранения в соответствии с действующим законодательством.
- 2.2. **Дополнительные услуги:**
- Агент также может предоставлять дополнительные услуги, не указанные в пункте 2.1., по запросу Принципала. Условия и стоимость предоставления таких услуг, если они не определены в Приложении №2, должны быть согласованы Сторонами дополнительно.
- 2.3. Агент в рамках Договора не оказывает услуги Принципалу, связанные со сдачей Объект в посуточную аренду.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Агент имеет право:

- 3.1.1. Запрашивать у Принципала необходимые для выполнения своих обязательств информацию, документы и доступ к Объекту;
- 3.1.2. Определять способы выполнения обязательств, не противоречащие законодательству и условиям Договора;
- 3.1.3. Получать вознаграждение за оказанные услуги;
- 3.1.4. Привлекать третьих лиц к исполнению обязательств, оставаясь ответственным перед Принципалом;
- 3.1.5. В рамках выполнения настоящего договора, действовать от имени и за счет Принципала, и выполнять действия:
 - Подписать Предварительный договор аренды и получить по нему аванс или обеспечительный платеж от имени и за счет Принципала;
 - Подписать Договор аренды и Акт приема-передачи Объекта от имени и за счет Принципала;
 - Получать от Арендатора Арендную плату и компенсацию Коммунальных и эксплуатационных расходов, согласно п. 2.1.4.
- 3.1.5. В рамках выполнения настоящего договора, действовать от имени и за счет Принципала.
- 3.1.6. Представлять интересы Принципала в управляющей компании в сфере ЖКХ и ресурсоснабжающих организациях по месту нахождения Объекта (без права участия от имени Принципала в общедомовых собраниях и иных органах управления собственников недвижимости): получать квитанции на оплату коммунальных платежей и иных взносов.
- 3.1.7. 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 на закупку вышедших из строя мебели, оборудования, иного имущества или их частей. В случае заключения таких договоров Агент направляет Принципалу соответствующее предварительное письменное уведомление.
- 3.1.8. Заключать договоры на предоставление телекоммуникационных услуг и продуктов современной цифровой связи.
- 3.1.9. Выполнять услуги, указанные в п. 2.2.
- 3.1.10. Агент имеет право в случае, если после освобождения Объекта, в нем остаются личные вещи Принципала, такие как посуда, ковры, предметы быта и иное имущество, не относящееся к составу сдаваемого имущества, произвести их утилизацию (выброс) без дополнительного согласования с Принципалом. Если Принципал заранее уведомил Агента о необходимости сохранить такие вещи, Агент имеет право организовать их вывоз и хранение за дополнительную плату в размере, указанном в Приложении №2 к настоящему Договору. Агент не несет ответственности за сохранность вывезенных на хранение вещей Принципала.
- 3.1.11. В случае передачи Принципалом Объекта Агенту в ненадлежащем санитарном состоянии (наличие загрязнений, мусора, следов ремонта, пыли, загрязнений мебели и техники), Агент имеет право:
 - Самостоятельно организовать генеральную уборку квартиры с привлечением профессиональной клининговой компании;
 - Определять объем работ и стоимость клининга исходя из фактического состояния Объекта. Минимальная стоимость уборки устанавливается в размере от 9 500 (Девяти тысяч пятисот) рублей за одну квартиру (одна или двух-комнатную);
 - Удерживать понесенные расходы по организации уборки из поступающих арендных платежей или из иных сумм, подлежащих выплате Принципалу.

3.2. Агент обязан:

- 3.2.1. Приступить к выполнению обязательств по Договору в течение 1 (одного) дня с момента его подписания Сторонами;
- 3.2.2. Выполнять услуги, указанные в п. 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4, 2.1.5;
- 3.2.3. Управлять Объектом добросовестно, с соблюдением интересов Принципала и законодательства;
- 3.2.4. Контролировать состояние Объекта и организовывать необходимые ремонты за счет Принципала;
- 3.2.5. Вести учет платежей по Договору аренды, предоставлять отчеты Принципалу и выплачивать денежных средства, причитающиеся Принципалу, в соответствии с условиями настоящего Договора и Договора аренды.
- 3.2.6. Заключать Договоры аренды от имени и за счет Принципала;
- 3.2.7. Информировать Принципала о значимых событиях и обстоятельствах;
- 3.2.8. Обеспечить выполнения своих обязательств, в соответствии с разделом 6 Страхование;
- 3.2.9. Обеспечивать конфиденциальность информации Принципала;

- 3.2.10. Заменить Арендатора на нового при возникновении такой необходимости без взимания дополнительной оплаты с Принципала в течение действия Договора, при условии, что досрочный съезд арендатора не был вызван негативными действиями или бездействием Принципала, или окончания Договора аренды.
- 3.2.11. Заселить иностранных граждан в Объект только после согласования с Принципалом и не несет ответственности за выполнение миграционного учета. Обязанность по обеспечению законности пребывания и своевременной регистрации иностранных граждан полностью возлагается на Принципала.
- 3.3. Гарантии Агента.
- 3.3.1. Агент гарантирует, что все предоставляемые услуги будут выполнены с высоким уровнем профессионализма и в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.
- 3.3.2. Агент подтверждает наличие действующего страхования профессиональной ответственности, что гарантирует Принципалу компенсацию убытков в случае, если они возникли по вине Агента.
- 3.4. Принципал имеет право:
- 3.4.1. Получать причитающиеся денежные средства по Договору аренды за вычетом расходов, в соответствии с условиями настоящего Договора;
- 3.4.2. Получать регулярные отчеты от Агента;
- 3.4.3. Контролировать деятельность Агента;
- 3.4.4. Требовать выполнения обязательств Агентом;
- 3.4.5. Расторгнуть Договор при соблюдении условий Раздела 8 Договора.
- 3.5. Принципал обязан:
- 3.5.1. Предоставлять Агенту необходимую информацию, документы и доступ к Объекту;
- 3.5.2. Оплачивать услуги Агента своевременно;
- 3.5.3. Информировать Агента о значимых изменениях, касающихся Объекта;
- 3.5.4. Незамедлительно уведомлять Агента о всех условиях и фактах, которые стали известны после начала выполнения услуг и которые могут влиять на процесс и результат оказания услуг. В этом случае Агент имеет право увеличить стоимость услуг или отказаться от выполнения обязательств по Договору, если такие условия и факты могут значительно повлиять на выполнение услуг Агента;
- 3.5.5. Содействовать Агенту в выполнении обязательств;
- 3.5.6. Обеспечить выполнения своих обязательств, в соответствии с разделом 6 Страхование;
- 3.5.7. Обеспечивать оплату коммунальных и эксплуатационных расходов;
- 3.5.8. Передать Объект Арендатору в порядке и в сроки, установленные в Договоре Аренды;
- 3.5.9. Присутствовать на всех мероприятиях, требующих личного участия Принципала, лично либо выдать нотариальную доверенность Агенту;
- 3.5.10. Принять Отчет агента в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения;
- 3.5.11. Предоставить информацию о приборах учета, установленных в Объекте, их сроках поверки, а также информацию о текущем состоянии дел с поставщиками коммунальных и других услуг. Эта информацию указывается в Приложении 2.
- 3.5.12. Обязанности Принципала по ведению миграционного учета иностранных граждан
- 1) В случае заселения в Объект недвижимости иностранных граждан, Принципал обязуется самостоятельно и своевременно выполнять все установленные действующим законодательством Российской Федерации обязанности по миграционному учету иностранных граждан и лиц без гражданства, включая, но не ограничиваясь:
 - Подачей уведомления о прибытии иностранных граждан по месту пребывания в территориальные органы МВД России (либо иные уполномоченные органы) в срок, предусмотренный законодательством (не позднее 7 (семи) рабочих дней со дня прибытия иностранных граждан в Объект).
 - Предоставлением копий документов, подтверждающих постановку иностранных граждан на миграционный учет (отрывная часть уведомления о прибытии с отметкой органа миграционного учета) по запросу Агента.
 - 2) В случае предъявления претензий, требований или наложения штрафных санкций со стороны государственных органов к Агенту, связанных с нарушением миграционного учета иностранных граждан, Принципал обязуется:
 - Принять на себя ответственность за урегулирование указанных претензий;
 - Возместить Агентству документально подтвержденные убытки, включая уплаченные штрафы, судебные издержки и иные понесенные расходы, если они возникли в связи с невыполнением Принципалом своих обязанностей по миграционному учету.
- 3.6. Принципал гарантирует истинность следующих сведений:

- 3.6.1. На момент заключения настоящего Договора у Принципала отсутствуют действующие договоры, аналогичные по сути настоящему, и не заключены Договоры аренды в отношении Объекта.
- 3.6.2. Объект не обременен правами третьих лиц, в частности:
- нет лиц, признанных безвестно отсутствующими или объявленных умершими в судебном порядке;
 - нет лиц, находящихся на военной службе или в местах лишения свободы;
 - нет лиц, выбывших в интернаты, дома инвалидов и иные учреждения социальной защиты;
 - Объект не обременен арендой, коммерческим наймом, возмездным или безвозмездным пользованием, залогом и другими обременениями;
 - Объект не находится в споре, под арестом или запретом;
 - право распоряжения Объектом не ограничено.
- 3.6.3. Сделка, на основании которой было приобретено право собственности на Объект, была совершена на основе достоверных и надлежащим образом оформленных документов.
- 3.7. Принципал обязан до момента передачи Объекта Агенту освободить его от всех личных вещей, не относящихся к составу сдаваемого имущества. В случае оставления таких вещей, Принципал соглашается с тем, что Агент имеет право их утилизировать либо вывезти на хранение, стоимость которого определяется в Приложении №2 к настоящему Договору. Принципал подтверждает, что не возражает против указанных действий Агента.
- 3.8. Принципал обязан при передаче Объекта недвижимости Агенту обеспечить его надлежащее санитарное состояние, соответствующее требованиям для сдачи в аренду, включая:
- Проведение генеральной уборки квартиры (включая влажную уборку пола, мойку окон, сантехники, мебели и техники);
 - Удаление бытового мусора и личных вещей, не предназначенных для использования арендаторами.
- Уборка может быть осуществлена Принципалом самостоятельно либо с привлечением профессиональных клининговых служб за счет Принципала.

4. Вознаграждение Агента

- 4.1. Вознаграждение за Услуги по поиску Арендатора:
- 4.1.1. Вознаграждение за Услуги по поиску Арендатора, составляет **100% от Арендной платы за один месяц** и выплачивается Агенту разово в течение 3 (трех) дней после заключения Договора аренды с первым Арендатором и передачи ему Объекта по акту приёма-передачи или удерживается Агентом из полученной Арендной платы за первый месяц Аренды, согласно п.5.3.1.
- 4.1.2. Повторная выплата вознаграждения за поиск нового Арендатора в течение действия настоящего договора **не производится**. В случае пролонгации Договора на следующий период, вознаграждение за поиск нового Арендатора будет составлять **70% от Арендной платы за один месяц** и выплачивается Агенту в течение 3 (трех) дней после заключения нового Договора аренды.
- 4.2. Вознаграждение за Услуги по управлению недвижимостью:
- 4.2.1. Вознаграждение за Услуги по управлению недвижимостью составляет **15% от Арендного платежа**, но не менее **8500 (восемь тысяч пятьсот) рублей** и выплачивается ежемесячно до 5-го числа текущего месяца в период нахождения Арендатора в Объекте.
- 4.2.2. В случае, если Объект не сдан в аренду, вознаграждение за управление не выплачивается, за исключением случаев, когда в простое Объекта без Арендатора виноват Принципал. Это может происходить, если своими действиями или бездействием Принципал препятствует поиску Потенциальных арендаторов, заключению Договора аренды и передаче Объекта арендаторам. К таким действиям также относится завышение арендной платы, делающей Объект непривлекательным для Потенциальных арендаторов. В таких случаях вознаграждение за управление будет составлять последнюю ставку, действовавшую в период, когда Объект был сдан в аренду и подлежит оплате за весь период простоя, начиная со второго месяца простоя Объекта без Арендатора.
- 4.3. Дополнительные расходы Агента, связанные с выполнением обязательств по Договору, не входят в сумму вознаграждения Агента и оплачиваются Принципалом дополнительно:
- 4.3.1. Дополнительные услуги могут быть предоставлены Агентом по запросу Принципала и при взаимном согласовании сторон.
- 4.3.2. Оплата за дополнительные услуги производится по почасовой ставке, составляющей от 1000 до 3000 рублей в час, в зависимости от квалификации специалиста Агента. Перечень дополнительных услуг и их стоимость приведены в Приложении 3.
- 4.3.3. Все дополнительные услуги и соответствующие расходы должны быть предварительно согласованы сторонами и оформлены в виде письменного соглашения.
- 4.4. Размер вознаграждения Агента НДС не облагается в соответствии с применением упрощенной системы налогообложения.

- 4.5. Дата получения Вознаграждения Агента определяется как день поступления соответствующей суммы на банковский счет Агента.

5. Взаимодействие по налогам и финансовые расчеты

- 5.1. Связь данного раздела с пунктом 2.1.4 Договора
- 5.1.1. Данный раздел имеет значение и применяется в случае, если Агент выполняет функции финансового управления в рамках настоящего Договора, как указано в пункте 2.1.4. "Финансовое управление".
- 5.1.2. В рамках финансового управления Агент обязуется вести учет всех финансовых операций, связанных с управлением Объектом, включая сбор арендных платежей, оплату коммунальных и эксплуатационных расходов, а также выполнение налоговых обязательств Принципала, если применимо.
- 5.2. Налоговые обязательства
- 5.2.1. В случае, если Принципал не имеет статус индивидуального предпринимателя (ИП) или самозанятого лица, Агент обязуется производить выплату арендной платы Принципалу за вычетом налога на доходы физических лиц (НДФЛ). В этом случае Агент выступает в роли налогового агента Принципала и перечисляет НДФЛ в бюджет Российской Федерации.
- 5.2.2. В случае, если Принципал имеет статус индивидуального предпринимателя (ИП) или самозанятого лица, Принципал самостоятельно уплачивает налоги и подает соответствующие налоговые декларации в налоговые органы.
- 5.3. Порядок выплат Арендной платы
- 5.3.1. За первый месяц аренды Арендная плата Принципалу не выплачивается и удерживается для оплаты Вознаграждения Агента за Услуги по поиску Арендатора, в соответствии с п. 4.1 Договора.
- 5.3.2. За последующие периоды аренды, Агент выплачивает Принципалу Арендную плату за месяц в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения платежа от Арендатора за вычетом:
- вознаграждение за Услуги по управлению недвижимостью;
 - дополнительных расходов Агента;
 - расходов, связанных с эксплуатацией Объекта;
 - расходов, связанных с ремонтом Объекта;
 - налога на доходы физических лиц (НДФЛ), если Принципал не имеет статус ИП или самозанятого лица.
- При этом:
- Если оплата от Арендатора по Договору аренды поступила в период с 1-го по 15-е число текущего месяца и к моменту выплаты получена квитанция за Коммунальные и эксплуатационные расходы за предыдущий месяц, выплата Принципалу производится в установленный срок — в течение 3 рабочих дней после получения платежа.
 - Если оплата от Арендатора поступила после 15-го числа текущего месяца, выплата Принципалу производится только после 3-го числа следующего месяца после получения квитанции за Коммунальные и эксплуатационные расходы за предыдущий месяц.
- 5.3.3. Если в Договоре аренды предусмотрен Страховой депозит, он остается на сохранении у Агента. В этом случае Агент несет ответственность перед Арендатором за возврат страхового депозита после окончания или расторжения Договора аренды.
- 5.3.4. Если иное не обозначено в Договоре дополнительно, то получателем Арендных платежей будет выступать только один из Принципалов, указанный в п. 11.1. Договора. Если Принципал будет настаивать на получении Арендных платежей несколькими Принципалами, например, пропорционально их долям, то в этом случае за Услуги по управлению недвижимостью, согласно п. 4.2.1. Договора, увеличиваются на **1% за каждое дополнительное лицо**.
- 5.4. Ответственность сторон
- 5.4.1. Агент обязуется своевременно и правильно исчислять, и перечислять НДФЛ в бюджет Российской Федерации в случае отсутствия у Принципала статуса ИП или самозанятого лица.
- 5.4.2. Принципал обязуется своевременно и самостоятельно уплачивать налоги и подавать налоговые декларации, если он имеет статус ИП или самозанятого лица.
- 5.4.3. Агент несет ответственность за возврат страхового депозита арендатору по окончании или расторжении договора аренды, если такой депозит предусмотрен Договором аренды.
- 5.5. Уведомление и документация
- 5.5.1. Принципал обязан предоставить Агенту до начала исполнения настоящего Договора следующие документы и данные:
- **Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН);**
 - **Страховой номер индивидуального лицевого счета (СНИЛС).**
 - **Банковские реквизиты получателя Арендных платежей**

- 5.5.2. Принципал обязан уведомить Агента о своем налоговом статусе (ИП или самозанятое лицо) и предоставить подтверждающие документы до начала исполнения настоящего Договора.
- 5.5.3. В случае изменения налогового статуса Принципала, он обязан уведомить Агента в течение 5 (пяти) календарных дней с момента таких изменений и предоставить соответствующие подтверждающие документы.

6. Страхование

6.1. Страхование конструктива

- 6.1.1. Принципал обязуется застраховать конструктивные элементы Объекта (например, стены, перекрытия, оконные блоки и т.п.) в соответствии с действующим законодательством и требованиями Агента.
- 6.1.2. Страхование конструктива обязательно для объектов с деревянными перекрытиями или иными несущими конструкциями, которые могут представлять повышенный риск. Для объектов с железобетонными перекрытиями страхование конструктива рекомендуется, но не является обязательным.
- 6.1.3. Страхование конструктива осуществляется за счет Принципала, если другое прямо не оговорено в Договоре.

6.2. Страхование ответственности перед третьими лицами

- 6.2.1. Принципал обязуется застраховать свою гражданскую ответственность перед третьими лицами, которая должна распространяться также на будущего Арендатора, на сумму не менее 800 000 рублей.
- 6.2.2. Страхование ответственности включает в себя покрытие ущерба, который может быть причинен третьим лицам в результате эксплуатации Объекта.

6.3. Страхование отделки, мебели, оборудования и инженерных систем

- 6.3.1. Принципал обязуется застраховать отделку, мебель, оборудование и инженерные системы Объекта на сумму, не менее 800 000 рублей.
- 6.3.2. Размер страховой суммы определяется исходя из состояния и стоимости отделки, мебели, оборудования и инженерных систем.
- 6.3.3. Сумма страхования может быть увеличена в зависимости от состояния и стоимости отделки, мебели, оборудования и инженерных систем.

6.4. Обязанности и взаимодействие сторон и расходы на страхование

- 6.4.1. Принципал несет ответственность за своевременное заключение и продление договоров страхования, указанных в пунктах 6.1, 6.2 и 6.3, а также оплаты по ним.
- 6.4.2. Агент обязан всячески помогать Принципалу в вопросах страхования, включая консультации, подготовку необходимых документов и взаимодействие со страховыми компаниями.
- 6.4.3. В случае если Вознаграждение за Услуги по управлению недвижимостью составляет 15% и выше, Агент самостоятельно организует страхование рисков, указанных в пунктах 6.2 и 6.3, и несет ответственность и расходы за выполнение этих обязательств или возмещает Принципалу расходы, связанные со страхованием этих рисков, которые он понес с момента действия Договора.

6.5. Дополнительные условия

- 6.5.1. В случае наступления страхового случая Агент обязуется оказывать Принципалу всестороннюю помощь в подготовке и подаче документов для получения страхового возмещения.
- 6.5.2. Принципал обязан уведомлять Агента о всех изменениях, касающихся застрахованных объектов и условий страхования.
- 6.5.3. Все расходы, связанные со страхованием, включая страховые премии и возможные дополнительные платежи, должны быть документально подтверждены и предоставлены Принципалу.

7. Конфиденциальность

7.1. Использование информации

- 7.1.1. Агент обязуется использовать информацию, переданную Принципалом, исключительно в целях выполнения обязательств по настоящему Договору.

7.2. Обязанности Агента

- 7.2.1. Агент обязуется не разглашать и не передавать третьим лицам любую конфиденциальную информацию, полученную от Принципала, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации или настоящим Договором.
- 7.2.2. Агент обязуется принимать все необходимые меры для обеспечения конфиденциальности информации, полученной от Принципала, аналогичные тем мерам, которые он принимает для защиты собственной конфиденциальной информации, но не менее разумных мер предосторожности.
- 7.2.3. Агент обязуется использовать конфиденциальную информацию только в целях выполнения своих обязательств по настоящему Договору и исключительно в интересах Принципала.

7.3. Обязанности Принципала

- 7.3.1. Принципал обязуется предоставлять Агенту только достоверную и актуальную информацию, необходимую для выполнения обязательств по настоящему Договору.
- 7.3.2. Принципал обязуется не разглашать и не передавать третьим лицам любую конфиденциальную информацию, полученную от Агента, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации или настоящим Договором.
- 7.3.3. Принципал обязуется принимать все необходимые меры для обеспечения конфиденциальности информации, полученной от Агента, аналогичные тем мерам, которые он принимает для защиты собственной конфиденциальной информации, но не менее разумных мер предосторожности.
- 7.3.4. Принципал обязуется использовать конфиденциальную информацию, полученную от Агента, только в целях выполнения своих обязательств по настоящему Договору и исключительно в интересах сотрудничества с Агентом.

7.4. Исключения

- 7.4.1. Обязательства по сохранению конфиденциальности не распространяются на информацию, которая:
 - Стала или становится общедоступной не по вине Агента или Принципала.
 - Была известна Агенту или Принципалу до ее получения в рамках настоящего Договора.
 - Была правомерно получена от третьей стороны без обязательств конфиденциальности.
 - Обнародована с письменного согласия другой стороны.

7.5. Срок действия обязательств по конфиденциальности

- 7.5.1. Обязательства сторон по сохранению конфиденциальности остаются в силе на протяжении всего срока действия настоящего Договора, а также в течение 3 (трех) лет после его окончания или расторжения, независимо от причин прекращения действия Договора.

7.6. Ответственность за нарушение конфиденциальности

- 7.6.1. В случае нарушения одной из сторон обязательств по сохранению конфиденциальности информации другой стороны, пострадавшая сторона имеет право требовать возмещения убытков, вызванных таким нарушением, в полном объеме.
- 7.6.2. Сторона, нарушившая обязательства по конфиденциальности, обязуется незамедлительно уведомить другую сторону о любом факте утраты или несанкционированного раскрытия конфиденциальной информации, ставшем ей известным, и предпринять все необходимые меры для предотвращения дальнейшего раскрытия или утраты такой информации.

8. Расторжение договора

8.1. Основания для расторжения

- 8.1.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению сторон в любое время.
- 8.1.2. Принципал имеет право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в случае:
 - Систематического неисполнения или ненадлежащего исполнения Агентом своих обязательств по настоящему Договору.
 - Существенного нарушения условий настоящего Договора Агентом.
- 8.1.3. Агент имеет право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в случае:
 - Систематического неисполнения или ненадлежащего исполнения Принципалом своих обязательств по настоящему Договору.
 - Существенного нарушения условий настоящего Договора Принципалом.

8.2. Порядок расторжения

- 8.2.1. Сторона, инициирующая расторжение Договора, обязана направить другой стороне письменное уведомление о намерении расторгнуть Договор не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения.
- 8.2.2. В случае расторжения Договора по соглашению сторон, порядок и условия расторжения согласовываются сторонами дополнительно и оформляются в виде письменного соглашения.
- 8.2.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по основаниям, указанным в п. 8.1.2. и п. 8.1.3., сторона, инициирующая расторжение, обязана указать конкретные причины расторжения и предоставить другой стороне возможность устранить выявленные нарушения в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения уведомления.

8.3. Последствия расторжения

- 8.3.1. В случае расторжения настоящего Договора, стороны обязуются завершить все текущие дела и расчеты в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента расторжения Договора.

- 8.3.2. Агент обязуется передать Принциалу все полученные от арендаторов платежи, документы и отчетность, связанные с управлением Объектом, в течение 10 (десяти) календарных дней с момента расторжения Договора.
- 8.3.3. Принципал обязуется выплатить Агенту все суммы, причитающиеся за фактически оказанные услуги на момент расторжения Договора, в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения соответствующего счета от Агента.
- 8.3.4. Обязательства сторон по сохранению конфиденциальности информации, полученной в ходе исполнения настоящего Договора, сохраняются в течение 3 (трех) лет после расторжения Договора.
- 8.4. Форс-мажор
- 8.4.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в случае наступления форс-мажорных обстоятельств, которые делают невозможным выполнение обязательств по настоящему Договору.
- 8.5. Урегулирование споров
- 8.5.1. Все споры и разногласия, возникающие в связи с расторжением настоящего Договора, решаются путем переговоров между сторонами.
- 8.5.2. В случае невозможности урегулирования споров путем переговоров, споры подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в компетентном суде по месту нахождения Агента.

9. Прочие условия

- 9.1. Признание недействительным отдельных положений Договора не влечет за собой недействительность любого другого положения и Договора в целом.
- 9.2. Все предварительные соглашения, согласования или заявления, как письменные, так и устные, относительно положений Договора после заключения Договора прекращают действие и не имеют силы.
- 9.3. Сторона Договора, имущественные интересы или деловая репутация, которые нарушены в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору другой Стороной, вправе для восстановления нарушенного права обратиться в суд.
- 9.4. При разрешении всех спорных вопросов и толковании терминов, использованных в Договоре, Стороны будут руководствоваться законодательством Российской Федерации.
- 9.5. В случае, если Принципал в течение 3-х дней не представит мотивированный отказ от принятия выполненных Отчета агента, в котором в т.ч. указывает выполнение Услуг по поиску Арендатора и Услуг по управлению недвижимостью, а также не выразит претензий по качеству услуг в установленный срок для подписания Акта приемки Услуг по поиску Арендатора или Отчета агента по настоящему Договору, это будет считаться надлежащим выполнением Агентом своих обязательств и принятием услуг Принципалом.
- 9.5.1. Первый Отчет агента (Отчет №1) вместе с Акт приемки Услуг по поиску Арендатора направляются Принципалу в течение 5 дней после окончания месяца, в котором был заключен Договор аренды, но не менее 10 календарных дней с момента получения оплаты за первый месяц аренды. Последующие Отчеты агента, должны направляются Агентом Принципалу на поквартальной основе, в течение месяца, следующего за окончанием отчетного квартала.
- 9.6. Любые ссылки на статьи и пункты Договора, а также на заголовки различных статей делаются исключительно с целью удобства и не могут влиять на толкование Договора.
- 9.7. Все уведомления и сообщения должны передаваться в письменной форме. Сообщения считаются должным образом доставленными, если они отправлены заказным письмом, телеграфом или переданы курьером на юридические (почтовые) адреса Сторон с подтверждением получения соответствующими должностными лицами. Стороны признают безоговорочно допустимыми сообщения, отправленные через электронную систему обмена данными на/с электронные адреса:
- со стороны Агента: любой идентификатор с домена @an-freedom.ru или @freedome.ru, (например, info@an-freedom.ru)
 - со стороны Принципала: _____.
- Эти сообщения признаются отправленными в соответствии с требованиями письменной формы.
- 9.8. Принципал может отправлять все свои запросы, касающиеся взаимодействия по Договору, на электронную почту arenda@freedome.ru.
- 9.9. Договор составлен и подписан в 2 (двух) экземплярах на русском языке, для Агента – 1 экземпляр, остальные для Принципала, причем все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.
- 9.10. Принципал подтверждает свое согласие на обработку, использование и передачу третьим лицам своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» от 27.02.2006 г. № 152-ФЗ.

10. Срок действия Договора

10.1. Вступление в силу:

10.1.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания обеими сторонами и действует в течение **3 (трех) лет**.

10.2. Автоматическое продление:

10.2.1. По истечении первоначального срока действия Договора, его действие автоматически продлевается на каждый последующий год, если ни одна из сторон не направит письменное уведомление о намерении расторгнуть или изменить условия Договора не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты окончания текущего срока действия.

10.3. Досрочное расторжение:

10.3.1. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению сторон в любое время, а также в иных случаях, предусмотренных разделом 8 Расторжение договора.

10.4. Условия продления:

10.4.1. Продление Договора осуществляется на тех же условиях, если иное не будет согласовано сторонами в письменной форме.

10.4.2. Каждая из сторон вправе предложить изменения условий Договора при его продлении. Такие изменения вступают в силу только при письменном согласовании обеими сторонами.

10.5. Порядок уведомления:

10.5.1. Уведомления о намерении расторгнуть или изменить условия Договора должны быть направлены другой стороне в письменной форме и могут быть доставлены лично, отправлены по почте с уведомлением о вручении, либо направлены по электронной почте с подтверждением получения.

10.6. Обязательства по завершению срока действия:

10.6.1. По истечении срока действия Договора или его досрочном расторжении стороны обязуются завершить все текущие дела и расчеты в течение 30 (тридцати) календарных дней.

10.6.2. Агент обязуется передать Принциалу все полученные от Арендаторов платежи, документы и отчетность, связанные с управлением Объектом, в течение 10 (десяти) календарных дней с момента прекращения действия Договора.

10.6.3. Принципал обязуется выплатить Агенту все суммы, причитающиеся за фактически оказанные услуги на момент прекращения действия Договора, в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения соответствующего счета от Агента.

11. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

ПРИНЦИПАЛ

АГЕНТ

11.1. Банковские реквизиты Принципала для получения Арендных платежей:

Получатель Арендных платежей:

[ФИО одного из Принципалов]

ИНН: _____

СНИЛС: _____

р/с _____

в _____

БИК _____

к/с _____

ПРИНЦИПАЛ

АГЕНТ

_____ / _____

_____ / _____