**АГЕНТСКИЙ ДОГОВОР**

г. Ханты-Мансийск «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Рябиновая дом 1», именуемое в дальнейшем «Принципал», в лице АО «Ипотечное агентство Югры», действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «Агент», действующая на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «Агент», с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Принципал поручает и обязуется оплатить, а Агент обязуется совершить действия от имени Принципала, в соответствии с разделом 3 настоящего Договора, связанные с организацией и осуществлением деятельности по управлению наемным домом коммерческого использования, расположенным по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, улица Югорская, дом 3 (далее – Объект).

1.2. Права и обязанности по сделкам, совершенным Агентом в соответствии с настоящим договором, возникают непосредственно у Принципала.

1.3. Параметры передаваемых под управление жилых помещений в Объекте:

юридический адрес: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, улица Югорская, дом 3;

тип: монолитно-каркасный, состоящий из трех секций;

площадь жилых помещений (без учета лоджий и балконов): 4 188,90 кв.м;

этажность – 8;

количество квартир – 90 шт., из них: однокомнатная квартира – 42 шт., двухкомнатная квартира – 42 шт., трехкомнатная квартира – 6 шт.

1.4. Договор исполняется по месту нахождения Агента (Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск).

2. Права и обязанности Агента

2.1. Обязанности Агента:

2.1.1. Осуществляет:

услуги в соответствии со Стандартами предоставления жилых помещений по договору найма в наемных домах коммерческого использования, утвержденных приказом Генерального директора АО «Ипотечное агентство Югры» от 23 сентября 2014 года № 99 (далее – Стандарты);

подбор Нанимателей жилых помещений (далее – Наниматель) Объекта для Принципала;

распределение жилых помещений Нанимателям;

влажную уборку жилых помещений перед/после передачей/приемкой жилых помещений Нанимателю/я;

контроль за деятельностью Управляющей организации Объекта в пределах установленных обязательств по заключенному договору управления и технического обслуживания жилых помещений (устранение аварий и поломок оборудования, уборка и ремонт помещений, входящих в состав общего имущества и др.);

деловые контакты, переговоры с потенциальными Нанимателями жилых помещений Объекта;

меры по недопущению образования дебиторской задолженности по арендной плате.

2.1.2. Проводит экспертизу правовых и иных рисков найма Объекта. Проверяет достоверность информации о сторонах в сделке.

2.1.3. Готовит проекты договора найма Объекта и иных сопутствующих документов.

2.1.4. Консультирует Принципала по вопросам конъюнктуры рынка найма жилой недвижимости, а именно предоставляет отчет (экспертное мнение) о стоимости найма аналогичных жилых помещений в г. Ханты-Мансийск.

2.1.5. В интересах Принципала следит за соблюдением условий, предусмотренных заключенными договорами найма.

2.1.6. Обеспечивает защиту интересов Принципала путем разъяснения прав и обязанностей, а также правовых последствий сделок.

2.1.7. Представляет права и законные интересы Принципала в сделках.

2.1.8. Обеспечивает сохранность документов и материальных ценностей, полученных от Принципала для подготовки сделки. Не разглашает информацию, полученную в ходе проведения сделки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

2.1.9. Организует:

осмотр жилых помещений Заявителем перед заключением договора найма;

договорную работу.

2.1.10. Контролирует:

исполнение Нанимателями условий заключенного договора найма, в том числе в части надлежащей эксплуатации жилых помещений;

поступление арендной платы от Нанимателей.

2.1.11. Создает комиссии для осуществления проверок надлежащего содержания жилых помещений Нанимателями.

2.1.12. Ведет претензионную и исковую деятельность.

2.1.13. Сообщает Принципалу по его требованию все сведения о ходе исполнения настоящего Договора и при необходимости представляет соответствующие документы.

2.1.14. Ежемесячно до 5 числа месяца, следующего за отчетным представляет в адрес Принципала Акт оказанных услуг согласно Приложению 1 к настоящему Договору за отчетный месяц.

2.1.15. В срок до 15 числа месяца следующего за отчетным кварталом направляет в адрес Принципала отчет о деятельности Агента, годовой отчет о деятельности – в срок до 15 февраля года следующего за отчетным согласно Приложения 3 к настоящему Договору.

2.1.16. Осуществляет приемку жилого помещения после расторжения и/или окончания срока действия договора найма жилого помещения в соответствие с разделом 13 Стандартов.

2.2. Выполняет обязанности в рамках настоящего Договора составе не менее 2 (двух) человек.

2.3. Агент вправе:

2.3.1. Требовать и получать от Принципала все необходимые для исполнения настоящего Договора документы.

2.3.2. Снимать копии с любых документов для использования в целях исполнения обязательств по настоящему Договору.

2.3.3. Пользоваться услугами любых физических и юридических лиц в целях своевременного и качественного исполнения обязательств по Договору.

3. Права и обязанности Принципала

3.1. Обязанности Принципала:

3.1.1. Предоставить Агенту:

всю документацию, информацию и сведения, необходимые для исполнения настоящего Договора;

необходимые полномочия для исполнения настоящего Договора согласно Приложению 2 к настоящему Договору.

3.1.2. Передать Агенту ключи от всех жилых помещений Объекта, подлежащих передаче потенциальным Нанимателям.

3.1.3. Принимать от Агента протоколы переговоров, письма, справки о проделанной работе и другие материалы.

3.1.4. В течение срока действия настоящего Договора не вступать в отношения с третьими лицами по предмету настоящего Договора.

3.1.5. Рассмотреть Акт оказанных услуг Агента, представленный в соответствии с подпунктом 2.1.14 настоящего Договора, подписать его либо сообщить Агенту о своих возражениях по Акту оказанных услуг в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня его получения.

При отсутствии возражений со стороны Принципала в установленный настоящим пунктом срок, Акт оказанных услуг считается оформленным надлежащим образом и принятым Принципалом без замечаний.

3.1.6. Оплатить Агенту стоимость услуг в порядке, сроки и на условиях, установленных разделом 4 настоящего Договора.

3.2. Принципал вправе:

3.2.1. Требовать от Агента представления сведений о ходе исполнения Договора, копий документов, подтверждающих оказание услуг.

3.2.2. Запрашивать у Агента данные о проведенных переговорах.

3.2.3. Представлять возражения на отчет Агента по совершенным им действиям.

4. Цена и порядок расчетов

4.1. Размер вознаграждения за оказание Агентом услуг за отчетный период (НДС не облагается) (далее – Вознаграждение), рассчитанный на основании отчета Принципала о финансовой загрузке, составляет:

Размер Вознаграждения рассчитывается от объема денежных средств, поступивших Принципалу за отчетный месяц (оплата найма, пени за неоплату найма и пени за неоплату обеспечительного взноса), согласно Таблице 1, при этом округление расчета финансовой загрузки необходимо производить по математическим правилам:

*Таблица 1*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Финансовая загрузка\*, % | ≤ 80 | 81 | 82 | 83 | 84 | 85 | 86 | 87 | 88 | 89 | 90 | 91 | 92 | 93 | 94 | 95 | 96 | 97 | 98 | 99 | ≥ 100 |
| Размер вознаграждения, % | 5,0 | 5,1 | 5,2 | 5,3 | 5,4 | 5,5 | 5,6 | 5,7 | 5,8 | 5,9 | 6,0 | 6,1 | 6,2 | 6,3 | 6,4 | 6,5 | 6,6 | 6,7 | 6,8 | 6,9 | 7,0 |

*\* - отношение фактических Поступлений от начислений при условии 100% физической загруженности Объекта.*

4.2. Принципал выплачивает вознаграждение Агенту путем перечисления денежных средств на расчетный счет Агента в течение 5 (пяти) рабочих дней после подписания Акта оказанных услуг Сторонами и выставления счета Агентом.

4.3. Все расчеты по Договору производятся в безналичном порядке платежными поручениями по реквизитам, указанным в пункте 11 настоящего Договора.

5. Ответственность Сторон

5.1. За нарушение сроков выплаты вознаграждения согласно раздела 4 настоящего Договора Агент вправе требовать с Принципала уплаты неустойки (пени) в размере 1/300 ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день платежа от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

5.2. В случае нарушения Агентом сроков представления документов, указанных в пункте 2.1.14 настоящего Договора, Принципал вправе предъявить Агенту требование об уплате неустойки, а Агент обязан такое требование удовлетворить, из расчета 1/300 ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день предоставления отчетных документов, которые не были представлены, за каждый день просрочки.

5.3. При выявлении Принципалом ошибок в ведении лицевых счетов Нанимателей в автоматической информационно-вычислительной системе «Инфо-Югра», влекущих за собой корректировку доходов Принципала, сумма вознаграждения Агента уменьшается на 1% за каждую выявленную ошибку.

При выявлении Принципалом ошибок, связанных с нарушений Стандартов, сумма вознаграждения Агента уменьшается на 1% за каждую выявленную ошибку.

5.4. Уплата штрафных и иных санкций не освобождает Стороны от полного выполнения своих обязательств по настоящему Договору, а также от обязанности возместить все убытки, понесенные другой Стороной вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору.

5.5. Во всех остальных случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны несут ответственность за невыполнение и (или) ненадлежащее выполнение принятых на себя обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Меры ответственности Сторон, не предусмотренные в Договоре, применяются в соответствии с нормами гражданского законодательства Российской Федерации, действующего на территории Российской Федерации.

5.7. Агенту известно о том, что Принципал ведет антикоррупционную политику и развивает не допускающую коррупционных проявлений культуру.

6. Обстоятельства непреодолимой силы

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, возникших после заключения настоящего Договора и находящихся вне воли действия Сторон (обстоятельства непреодолимой силы).

К таким обстоятельствам относятся: наводнение, пожар, землетрясение, военные действия, общественные беспорядки, которые препятствуют выполнению Сторонами обязательств по Договору.

При этом необходимо официальное подтверждение обстоятельств непреодолимой силы соответствующими организациями.

6.2. Сторона, которая не в состоянии выполнить свои договорные обязательства вследствие обстоятельств непреодолимой силы, незамедлительно информирует другую Сторону о начале и прекращении указанных выше обстоятельств, но в любом случае не позднее 10 (десяти) рабочих дней после начала (прекращения) их действий.

Несвоевременное уведомление об обстоятельствах непреодолимой силы лишает соответствующую Сторону права на освобождение от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение договорных обязательств по причине указанных обстоятельств.

6.3. Если срок действия обстоятельств непреодолимой силы превысит 30 (тридцать) дней, любая из Сторон вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке. В этом случае Стороны произведут взаиморасчёты.

6.4. С прекращением действия непреодолимой силы или восстановлением нормальных условий деятельности Сторона, подвергшаяся действию непреодолимой силы, письменно извещает об этом другую Сторону.

6.5. Стороны договорились, что в случае принятия государственными (муниципальными) органами нормативных и иных актов, которые делают невозможным для одной из Сторон или обеих Сторон выполнение своих обязательств по настоящему Договору, будут применяться положения настоящего раздела Договора.

7. Конфиденциальность

7.1. Стороны обязуются обеспечить конфиденциальность информации ограниченного доступа, полученной друг от друга в рамках настоящего Договора, и обязуются не раскрывать и не передавать ее любым третьим лицам без предварительного письменного согласия другой Стороны, за исключением случаев, когда обязанность такого раскрытия установлена законодательством Российской Федерации или судебным решением.

Под информацией ограниченного доступа понимается любые сведения (сообщения, данные), в том числе информация, составляющая коммерческую тайну, представленные Сторонами друг другу в письменном или ином виде при условии, что любая из Сторон укажет на конфиденциальность названных сведений (сообщений, данных) письменно или путем проставления на носителе информации соответствующего грифа конфиденциальности.

7.2. Информация ограниченного доступа, запрашиваемая уполномоченными на то органами государственной власти, иными государственными органами или органами местного самоуправления может быть передана указанным органам только, когда обязанность по ее предоставлению установлена законом, и при условии, что поступивший запрос оформлен в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

7.3. Сторона до предоставления информации ограниченного доступа органам государственной власти, иным государственным органам или органам местного самоуправления обязана уведомить другую Сторону о поступлении к ней соответствующего запроса.

Уведомление о получении запроса должно быть представлено в письменном виде с приложением копии запроса органа государственной власти, иного государственного органа или органами местного самоуправления о предоставлении информации ограниченного доступа.

7.4. Стороны обязуются сообщать друг другу о допущенном Сторонами либо ставшем известным Сторонами фактах разглашения либо угрозы разглашения, незаконном получении или незаконном использовании информации ограниченного доступа третьими лицами в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента, когда им стало известно об указанных фактах.

7.5. В случае разглашения информации ограниченного доступа одной из Сторон без получения письменного согласия на такое разглашение другой Стороны или утраты информации ограниченного доступа, Сторона несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и обязана возместить другой Стороне причиненные убытки в полном объеме.

8. Срок Договора, порядок его изменения и расторжения

8.1. Договор вступает в силу с моментаегоподписания уполномоченными лицами Сторон, скрепления оттисками печатей Сторон и действует по 31 декабря 2017 года включительно.

Если за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока действия Договора ни одна из Сторон не сообщит другой Стороне в письменном виде о намерении расторгнуть Договор, Договор автоматически продлевается на каждый следующий календарный год.

8.2. Договор прекращает свое действие в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также при его расторжении:

по соглашению Сторон;

по инициативе одной из Сторон, при условии письменного уведомления другой Стороны не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения.

Обязательства Сторон, возникшие в течение срока действия настоящего Договора и не исполненные на дату расторжения, действуют до полного их исполнения Сторонами.

8.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору производятся по соглашению Сторон путем подписания дополнительного соглашения.

9. Порядок разрешения споров

9.1. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решить возникающие между ними споры и разногласия, связанные с исполнением Договора, путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования возникающих споров и разногласий Сторон по Договору обязателен.

9.2. В случае если возникающие разногласия и споры не могут быть разрешены Сторонами путем переговоров в течение месяца, каждая из Сторон сохраняет за собой право обращения в Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

9.3. Досудебный претензионный порядок урегулирования споров по исполнению настоящего Договора является для Сторон обязательным, срок рассмотрения претензии по существу – 30 (тридцать) календарных дней с даты получения претензии.

10. Прочие условия

10.1. Все иные условия, не оговоренные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Стороны вправе осуществлять обмен документами по исполнению настоящего Договора (письма, уведомления, дополнительные соглашения и пр.) посредством факсимильной связи. Сообщения, переданные Сторонами друг другу по факсу, имеют юридическую силу при условии, что Сторона, инициировавшая такое сообщение, в течение 3 (трех) рабочих дней с момента передачи сообщения по факсимильной связи, электронной почте, направит другой Стороне оригинал такого документа.

В рамках настоящего Договора полученное по факсу сообщение признается достоверно исходящим от договаривающейся Стороны, если оно содержит отметки факсимильного аппарата Стороны-получателя о наименовании и телефонах Стороны-отправителя.

10.3. Если одна из Сторон изменит свои почтовые и (или) контактные реквизиты, платежные реквизиты или подвергнется реорганизации или ликвидации, то она обязана письменно информировать об этом другую Сторону в течение 3 (трех) рабочих дней с даты вступления в силу этих изменений. Изменение платежных реквизитов Сторон оформляется путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.

10.4. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны полномочными представителями обеих Сторон.

10.5. Контактными лицами по настоящему Договору являются:

10.5.1. Со стороны Агента:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

10.5.2. Со стороны Принципала:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

10.6. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и распространяются на правоотношения возникшие с 1 февраля 2017 года.

10.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:

Приложение 1 «Акт оказанных услуг»;

Приложение 2 «Проект доверенности»;

Приложение 3 «Отчет Агента о текущей деятельности.

11. Адреса и подписи Сторон

|  |  |
| --- | --- |
| **Принципал**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | **Агент**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

Приложение 1

к договору № \_\_\_\_\_

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 г.

Акт оказанных услуг

г. Ханты-Мансийск «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г

Общество с ограниченной ответственностью «Рябиновая дом 1», именуемое в дальнейшем «Принципал», в лице АО «Ипотечное агентство Югры», действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «Агент», действующая на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «Агент», с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», составили Акт выполненных работ о нижеследующем:

1. Агент в период с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_ г. по «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_го оказал, а Принципал принял следующие услуги в соответствие с Агентским договором от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_ года № \_\_\_\_\_\_\_\_:

1.1.

1.2.

n…

2. Вышеперечисленные услуги выполнены полностью и в срок. Заказчик претензий по объему, качеству и срокам оказания услуг претензий не имеет.

3. Замечания: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4. Стоимость оказанных услуг за период с «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г. по «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек в месяц, НДС не облагается.

|  |  |
| --- | --- |
| Принципал\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/М.П. | Агент\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |
|  |  |

Приложение 2

к договору № \_\_\_\_\_

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 г.

**ДОВЕРЕННОСТЬ №**

г. Ханты-Мансийск «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 \_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Рябиновая дом 1», (расположенное по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, доверяет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_года рождения, место рождения\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт гражданина Российской Федерации\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, место регистрации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_следующие действия:

1. Представлять интересы ООО «Рябиновая дом 1» во всех организациях, предприятиях, учреждениях независимо от форм собственности, в том числе в банках и иных кредитных учреждениях, таможенных и налоговых органах, представлять интересы ООО «Рябиновая дом 1» в Управлении Федеральной миграционной службы России по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре по вопросу регистрации и снятия с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства лиц, проживающих в жилых помещениях, находящихся в собственности у ООО «Рябиновая дом 1», с правом подачи и подписания заявлений, обращений, жалоб, ходатайств и иных документов, предоставлять и получать документы, МО МВД России «Ханты-Мансийский», иных организациях, предприятиях и учреждениях, с правом подачи и подписания заявлений, обращений, жалоб, ходатайств и иных документов, предоставлять и получать документы.

2. Принимать решения по формированию списка заявителей на заключение договора найма в наемном доме коммерческого использования в г. Ханты-Мансийск, расположенного по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Ханты-Мансийск, улица Югорская, дом 3 (далее по тексту доверенности – наемный дом коммерческого использования), направлять заявителям и/или нанимателям информационные письма.

3. Подготавливать и направлять ответы на обращения заявителей и/или нанимателей жилых помещений.

4. Производить начисления и перерасчет арендной платы, производить начисления и возврат обеспечительного взноса, осуществлять контроль за выполнением нанимателями условий договора найма, при их нарушении производить начисление штрафа или пени.

5. Принимать меры к выселению нанимателей, не выполняющих условия договора найма в наемном доме коммерческого использования.

6. Осуществлять действия силами управляющей организации, обслуживающей наемный дом коммерческого использования в присутствии комиссии, состоящей из представителей управляющей организации, обслуживающей наемный дом коммерческого использования и МО МВД России «Ханты-Мансийский» по вскрытию жилого помещения в наемном доме коммерческого использования, в случае отсутствия нанимателей на момент аварии инженерных сетей.

7. Подписывать уведомления заявителям о невозможности заключения договора найма, о недостающих документов для заключения договора найма, о проживании граждан в наемном доме коммерческого использования, иные решения, извещения, уведомления, информационные письма и претензии в адрес нанимателей или граждан.

8. Вести работу по взысканию дебиторской задолженности за наем жилого помещения с нанимателей.

9. Осуществлять взаимодействие с управляющей организацией, обслуживающей наемный дом коммерческого использования.

10. Вести лицевые счета нанимателей наемного дома коммерческого использования.

11. Подписывать от имени ООО «Рябиновая дом 1»:

договоры найма и приложения к договорам найма жилого помещения;

акты приема-передачи жилого помещения;

дополнительные соглашения к договорам найма жилого помещения;

акт обследования состояния жилого помещения;

соглашения о расторжении договора найма жилого помещения;

акты вскрытия и осмотра жилого помещения.

12. Представлять интересы ООО «Рябиновая дом 1» в судах общей юрисдикции с правами, предоставленными законом истцу, ответчику, третьему лицу, в гражданских и уголовных процессах, с правом подписания и подачи искового заявления, предъявления и подписания встречного иска, апелляционных, кассационных жалоб, жалоб в порядке надзора, заверять представляемые в суд копии документов, знакомиться с материалами дела, делать выписки из них, снимать копии, заявлять ходатайства, давать устные и письменные объяснения суду, представлять свои доводы и соображения по возникающим в ходе судебного разбирательства вопросам, возражать против ходатайств, доводов и соображений других лиц, участвующих в деле, давать согласие на рассмотрение дела в заочном производстве с вынесением заочного решения, с правом получения решения и определения суда, заключения мирового соглашения, обжалования решения суда, с правом ведения исполнительного производства, обжалований действий судебного пристава-исполнителя, предъявления исполнительного листа к взысканию, совершать иные действия, связанные с исполнением настоящего поручения.

13. Совершать иные действия по поручению и в интересах ООО «Рябиновая дом 1».

Настоящая доверенность выдана с правом передоверия и действительна до 31 декабря 2017 года.

Приложение 3

к договору №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 года

**Отчет Агента о текущей деятельности**

Отчет Агента должен содержать следующие сведения:

1) Мероприятия по заселению наемного дома коммерческого использования (Таблица 1);

2) Отчет по работе с дебиторской задолженностью (Таблица 2);

3) Мероприятия по взысканию дебиторской задолженности (Таблица 3);

4) Предложения по совершенствованию Стандартов (Таблица 4);

5) Взаимодействие с Управляющей организацией (Таблица 5);

6) Иные мероприятия, осуществленные для повышения экономической эффективности проекта наемного дома коммерческого использования (Таблица 6).

**Мероприятия по заселению наемного дома коммерческого использования**

*Таблица 1*

| **№ п/п** | **Наименование** | **Значение** |
| --- | --- | --- |
| **I квартал** | **II квартал** | **III квартал** | **IV квартал** |
| 1. | Количество исходящих телефонных звонков гражданам, желающим арендовать жилое помещение |  |  |  |  |
| 2. | Количество входящих телефонных звонков от граждан, желающих арендовать жилое помещение, в т.ч. |  |  |  |  |
| *2.1* | *с официального сайта* |  |  |  |  |
| *2.2* | *с информационных сайтов (AVITO и др.)* |  |  |  |  |
| *2.3* | *после выездных Презентаций на предприятиях города* |  |  |  |  |
| 3. | Количество осуществленных выездных Презентаций в организациях города |  |  |  |  |
| 4. | Количество осуществленных демонстраций жилых помещений в наемном доме коммерческого использования, в т.ч. |  |  |  |  |
| *4.1* | *однокомнатных квартир* |  |  |  |  |
| *4.2* | *двухкомнатных квартир* |  |  |  |  |
| *4.3* | *трехкомнатных квартир* |  |  |  |  |
| 5. | Количество заключенных договоров найма жилого помещения |  |  |  |  |
| *5.1* | *однокомнатных квартир* |  |  |  |  |
| *5.2* | *двухкомнатных квартир* |  |  |  |  |
| *5.3* | *трехкомнатных квартир* |  |  |  |  |
| 6. | Количество расторгнутых договоров найма жилого помещения, в т.ч. |  |  |  |  |
| *6.1* | *однокомнатных квартир* |  |  |  |  |
| *6.2* | *двухкомнатных квартир* |  |  |  |  |
| *6.3* | *трехкомнатных квартир* |  |  |  |  |

**Отчет по работе с дебиторской задолженностью по состоянию на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

*Таблица 2*

| **№ п/п** | **Ф.И.О. Нанимателя** | **Сумма задолженности, руб.** | **Период задолженности** | **Осуществленные мероприятия по снижению суммы задолженности** | **Срок погашения задолженности** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Найм | Пени за неоплату найма | Обеспечительный взнос (ОВ) | Пени за неоплату ОВ | **Всего** |
| Найм | ОВ |
| 1. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Итого** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

**Мероприятия по взысканию дебиторской задолженности по состоянию на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

*Таблица 3*

| **№ п/п** | **Ф.И.О. Нанимателя** | **Сумма задолженности, руб.** | **Период задолженности** | **Дата обращения в суд** | **Дата назначенного судебного заседания** | **Номер судебного дела** | **Результат рассмотрения** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Найм | Пени за неоплату найма | Обеспечительный взнос (ОВ) | Пени за неоплату ОВ | **Всего** | Найм | ОВ |
| 1. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

**Предложения по совершенствованию Стандартов**

*Таблица 4*

| **№ п/п** | **Действующая редакция Стандартов** | **Предлагаемая редакция Стандартов** | **Обоснование** | **Ожидаемый эффект** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. |  |  |  |  |
| 2. |  |  |  |  |
| 3. |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |

**Взаимодействие с Управляющей организацией**

*Таблица 5*

| **№ п/п** | **Ф.И.О. Нанимателя** | **Сумма задолженности за жилищно-коммунальные услуги, руб.** | **Мероприятия по снижению суммы задолженности за жилищно-коммунальные услуги** | **Срок погашения задолженности** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наниматели, проживающие в наемном доме коммерческого использования** |
| 1. |  |  |  |  |
| 2. |  |  |  |  |
| 3. |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |
| **Всего** |  | - |
| **Наниматели, не проживающие в наемном доме коммерческого использования** |
| 1. |  |  |  |  |
| 2. |  |  |  |  |
| 3. |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |
| **Всего** |  | - |

**Иные мероприятия, осуществленные для повышения экономической эффективности проекта наемного дома коммерческого использования**

*Таблица 6*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_