



## Правила субаренды жилых помещений (редакция № 5 от 11.04.2025)

### 1. Общие положения.

1.1. Настоящие правила субаренды жилых помещений (далее – Правила) разработаны Индивидуальным предпринимателем Хардеев Глеб Эдуардович ИНН 230814851333, ОГРНИП 324237500063664 (ИП Хардеев Г.Э.), далее – Арендодатель) и регламентируют условия и порядок и условия предоставления Субарендатору объекта во временное владение и пользование (субаренду), права, обязанности и ответственность Сторон, порядок взаимодействия Сторон при совершении сделок с объектами недвижимости и иные условия.

1.2. Правила являются приглашением Арендодателя, адресованным физическим лицам и индивидуальным предпринимателям, с целью заключения Договора присоединения к Правилам (далее – «Договор присоединения»). В результате заключения Договора присоединения и в процессе осуществления своей деятельности Стороны вступают в договорные отношения, предусмотренные настоящими Правилами. Заключение Договора присоединения производится по форме Приложения № 1 к Правилам.

1.3. Заключение Договора присоединения означает согласие с условиями Правил в соответствии со ст. 428 Гражданского кодекса РФ.

1.4. Настоящие Правила разработаны в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.5. Текст Правил публикуется на официальном сайте в сети Интернет по адресу: <https://rentbe.ru/>.

### 2. Термины и определения.

2.1. **Стороны:** Арендодатель, Субарендатор.

2.1.1. **Арендодатель** – ИП Хардеев Г. Э (ОГРНИП 324237500063664), предоставляющий доступ к Сайту для поиска и подбора Объекта недвижимости и желающий заключить Договор присоединения с Субарендатором по форме Приложения №1 к Правилам.

2.1.2. **Субарендатор** – физическое лицо, индивидуальный предприниматель без образования юридического лица, желающее заключить договор присоединения по форме Приложения 1 к Правилам с Арендодателем или его представителем.

2.2. **Сайт** - информационный ресурс Арендодателя в информационно - телекоммуникационной сети интернет по адресу: <https://rentbe.ru/>.

2.3. **Личный кабинет** — специальный раздел на Сайте, в которой осуществляется регистрация и верификация Субарендатора, размещается информация об объекте, Субарендаторе и его действиях.

2.4. **Отчетный период** – полноценный календарный месяц и/или полноценный день с даты начала субаренды объекта, если иное не оговорено в Приложении 1 к Правилам и может быть указано в зависимости от выбранного тарифа и срока бронирования Субарендатора.

2.5. **Арендная плата** – сумма за аренду одного Отчетного периода, уплачиваемая Субарендатором Арендодателю.

2.6. **Оплата** – действие, которое производится Субарендатором банковской картой онлайн на условиях 100% предоплаты.

2.7. **Дата оплаты** – день и время внесения Субарендатором арендной платы, установленной Договором присоединения.

2.8. **Объект** – жилое помещение, которое Арендодатель передает Субарендатору для проживания за плату во временное владение и пользование (субаренду).

2.9. **Опись имущества** – перечень имущества, находящегося в Объекте с описанием состояния и дефектов такого имущества, с приложением фотографий этого имущества.

2.10. **Бронирование** – совершение Субарендатором с помощью Сайта действий, направленных на бронирование Объекта для дальнейшего размещения и проживания в нем, в том числе указание срока бронирования, принятие условий бронирования, порядка проживания, а также осуществление полной предоплаты Стоимости.

### 3. Виды правоотношений. Порядок взаимодействия Сторон.

#### 3.1. Присоединение Субарендатора

3.1.1. Для целей заключения Договора присоединения, Субарендатор обязан ознакомиться с Правилами, публично размещенными на Сайте и направить в адрес Арендодателя заявку посредством заполнения формы на Сайте.

3.1.2. Арендодатель имеет право запросить у Субарендатора, направившего Заявку, документы и сведения для принятия решения о заключении договора присоединения с таким Субарендатором. Направленная Субарендатором Заявка рассматривается Оператором в срок, не превышающий 3 (Три) рабочих дня с даты получения Арендодателем Заявки и документов, если таковые были запрошены.

3.1.3. Арендодатель предоставляет Субарендатору доступ в Личный кабинет путем направления ему электронного сообщения с логином и паролем доступа в Личный кабинет.

3.1.4. Регистрация Субарендатора в Личном кабинете позволяет осуществлять поиск и подбор объекта, бронирование объекта и заключение договора присоединения.

3.1.5. Если Субарендатор выступает с инициативой получения объекта во временное владение и пользование (субаренду) и заключения Договора с Арендодателем, Арендодатель направляет Субарендатору Договор присоединения.

3.1.6. При этом Субарендатор обязуется в течение 1 (одного) часа с даты получения Договора присоединения подписать в любой из нижеуказанных форм:

А) Обмен документами с Субарендатором, имеющим статус Индивидуального предпринимателя, происходит в системе юридически значимого обмена электронными документами «Контур.Диадок» (оператор АО «ПФ «СКБ Контур») посредством подписания документа квалифицированной электронной подписью (КЭП).

Б) Обмен документами с Арендатором физическим лицом или с физическим лицом, имеющим статус самозанятого, происходит с использованием простой электронной подписи либо иным способом, предусмотренным Договором присоединения.

Для целей подписания Договора присоединения простой электронной подписью (кодом) Арендодатель отправляет на номер телефона Субарендатора sms-сообщение со ссылкой на Договор присоединения к Правилам, подписанное Арендодателем. В случае наличия у Арендодателя адреса электронной почты Субарендатора ссылка с текстом Договора

присоединения к Правилам, подписанного Арендодателем дублируется на такой адрес с адреса электронной почты: booking@rentbe.ru

Перечисленные действия Арендодателя являются офертой на заключение Договора присоединения к Правилам. Акцептом оферты на заключение Договора присоединения к Правилам является выполнение Субарендатором в совокупности следующих действия:

- авторизация/регистрация Субарендатора в Личном кабинете на сайте;
- подтверждение согласия с условиями Договора присоединения, подтверждение верности данных в Договоре присоединения к Правилам, согласие на обработку персональных данных, путем проставления "галочек" в чек-боксах;
- подписание Договора присоединения к Правилам простой электронной подписью (кодом) в течение 1 (Одной) минуты с момента получения sms-сообщения с простой электронной подписью (кодом) и поступления на счет Арендодателя суммы арендной платы за Отчетный период либо стоимости услуги бронирования или иных платежей в размере, указанном в Договоре присоединения, в течение 24 часов с момента подписания Субарендатором Договора присоединения простой электронной подписью (кодом) на счет Арендодателя, указанный в Договоре присоединения.

Под простой электронной подписью (кодом) в рамках настоящих Правил и Договора присоединения подразумевается уникальный код, состоящий из 6 цифр, сгенерированный случайным образом с помощью Системы либо сторонних сервисов (таких как f.doc, Podpislon, Подписант).

Субарендатор, совершивший акцепт, считается ознакомившимся и согласным со всеми условиями Договора присоединения и Правил. При этом Договор присоединения к Правилам в соответствии со ст.ст. 434, 438 ГК РФ считается заключенным в письменной форме на условиях оферты и является равносильным договору, подписанному собственноручно двумя Сторонами.

Стороны согласовали, что в соответствии с положениями п.2 статьи 160 Гражданского кодекса РФ направление оферты (Договора присоединения) Арендодателем Субарендатору, а также акцепта данной оферты (Договора присоединения) Субарендатором в порядке, указанном в настоящем пункте, считаются аналогами собственноручных подписей Сторон.

В) направляться на адреса электронных почт, указанных в Договоре присоединения. Направление через сеть Интернет указанных документов должно осуществляться в виде скан-копий (в формате pdf или jpeg), подписанных стороной-отправителем на каждой странице и скрепленных печатями этой стороны на последней странице документа, путем их отправки на электронную почту стороны-получателя.

Сканированная копия документа считается полученной по истечении 2 (Двух) рабочих дней с момента ее направления.

Передаваемые Сторонами в целях исполнения настоящего договора по электронной почте файлы (документы), уведомления, ссылки на файлы (документы) имеют юридическую силу оригинала и могут быть использованы Сторонами в суде в качестве допустимых доказательств. Ответственность за получение сообщений и уведомлений вышеуказанным способом лежит на получающей Стороне. Сторона, направившая сообщение, не несет ответственности за задержку доставки сообщения, если такая задержка явилась результатом неисправности систем связи, действия/бездействия провайдеров или иных форс-мажорных обстоятельств.

Стороны согласовали возможность заключения Дополнительных соглашений к Договору присоединения, соглашения о расторжении Договора присоединения в порядке, указанном в настоящем пункте.

3.1.6.1 Подписание юридически значимых документов осуществляется с использованием сервиса F.doc. Юридическая значимость, хранение и идентификация подписей обеспечивается самим сервисом, действующим в рамках ФЗ № 63-ФЗ «Об электронной подписи». Арендодатель не несет ответственности за технические сбои на стороне оператора.

3.1.6.2 Подписание всех договоров, актов, соглашений и иных юридически значимых документов осуществляется посредством электронного документооборота на платформе F.doc (Закрытое акционерное общество "Центр Цифровых Сертификатов". ОГРН: 1025403189602. ИНН: 5407187087).

Стороны соглашаются, что:

- документы, подписанные через указанный сервис, признаются равнозначными бумажным,
- хранение, защита и юридическая значимость подписей обеспечиваются оператором сервиса в соответствии с его политикой обработки и законодательством РФ,
- Арендодатель использует платформу как технический инструмент и не несет ответственности за сбои, утрату данных или действия, допущенные третьей стороной – оператором ЭДО.

3.1.7. Субарендатор не вправе передавать данные для входа в личный кабинет третьим лицам.

3.1.8. Арендодатель не несет ответственности перед Субарендатором в случае использования данных для входа в личный кабинет Субарендатора третьими лицами. Поскольку с момента регистрации Субарендатора в Системе хранение логина и пароля от личного кабинета, недопущение их копирования и/или иного воспроизведения третьими лицами является обязанностью Субарендатора.

#### **Бронирование объекта**

3.2.1. Субарендатор, желающий забронировать Объект, может в Личном кабинете забронировать объект путем заполнения специальной формы на сайте.

3.2.2. Период бронирования объекта определяется в Личном кабинете Субарендатором и не может превышать 5 календарных дней.

3.2.3. В течение периода бронирования Арендодатель не предоставляет объект во владение и пользование для проживания в ней третьим лицам.

3.2.4. Бронирование по Договору присоединения осуществляется на платной основе.

В качестве платы за бронирование Субарендатор уплачивает Арендодателю денежную сумму в размере, указанном в Договоре присоединения, не позднее 1 (Одного) календарного дней с даты получения Субарендатором sms-сообщения со ссылкой на оплату услуги банковской картой либо счета на оплату электронным сообщением (по эл. почте или через мессенджеры: WhatsApp или Telegram).

3.2.5. В случае отказа Субарендатора от бронирования или не заключения Договора присоединения по любым основаниям, плата за бронирование (и/или иные услуги) остается у Арендодателя и не подлежит возврату Субарендатору.

#### **3.2. Предоставление во временное владение и пользование (субаренду) объекта**

3.2.1. Настоящий раздел регламентирует порядок и условия предоставления Арендодателем Субарендатору объекта во временное владение и пользование (субаренду).

3.2.2. Риск случайной гибели и (или) случайного повреждения объекта и (или) находящегося в нем имущества Арендодателя в течение срока действия Договора присоединения несет Субарендатор.

3.2.3. Субарендатор обязуется перечислить Арендодателю на условиях авансирования *денежные средства в размере, необходимом для оплаты арендной платы согласно Договору присоединения.*

3.2.4. Оплата Субарендатором арендной платы за первый Отчетный период, является существенным условием, необходимым для заключения Договора присоединения. В случае несоблюдения Арендатором оплаты в срок, установленный Правилами/Договором присоединения, Договор считается незаключенным.

3.2.5. Договор вступает в силу и считается заключенным с момента совершения Арендодателем и Субарендатором действий, указанных в Правилах и Договоре присоединения, при этом датой заключения договора считается дата совершения Субарендатором оплаты арендной платы за первый Отчетный период.

3.2.6. Объект считается переданным Арендодателем Субарендатору в первый день срока аренды, указанный в Договоре присоединения. Договор одновременно является и Актом приема-передачи Объекта.

3.2.7. Оформление Субарендатором и лицами, проживающими в Объекте вместе с Субарендатором временной государственной регистрации по месту пребывания, не допускается.

3.2.8. Вместе с Субарендатором в Объекте могут проживать лица, указанные в Договоре присоединения. Лица, проживающие вместе с Субарендатором, имеют равные с ним права по пользованию Объектом. За все действия вышеуказанных лиц, причинивших ущерб Объекту либо иным образом нарушивших права и законные интересы третьих лиц (соседи, ТСЖ, снабжающие организации и т.д.), ответственность перед Арендодателем, а также третьими лицами несет Субарендатор.

#### **Оплата жилищно-коммунальных услуг**

3.2.9. Субарендатор по требованию Арендодателя возмещает или оплачивает Арендодателю затраты на услуги, связанные с субарендой объекта недвижимости.

Возмещению в стоимости аренды подлежат следующие затраты:

- услуги связи (Интернет);
- расходы на страхование недвижимого имущества;
- услуги по уборке объекта (оплачиваются разово);
- услуги бронирования (оплачиваются разово).

Субарендатор в течение 3 (трех) календарных дней с момента предъявления соответствующего требования Арендодателя, возмещает Арендодателю вышеуказанные расходы, если иное не предусмотрено Договором присоединения. При этом, в случае компенсации оплаченных жилищно-коммунальных услуг, такие поступления не являются доходом Арендодателя.

3.3.10.1 Услуга бронирования включает: – фиксирование за Субарендатором права проживания в выбранной локации на указанный срок; – административные и юридические действия по организации заселения; – обеспечение помещения базовыми предметами быта, гигиены, комплектом постельного белья и минимальным хозяйственным набором; – ведение клиентского сопровождения на всем сроке проживания.

Данная услуга является единовременной и невозвратной, независимо от фактического срока проживания.

Стоимость услуги не входит в размер арендной платы и не компенсируется по окончании проживания.

3.3.10.2. Субарендатор возмещает Арендодателю все расходы, связанные с оплатой жилищно-коммунальных и иных платежей, по предъявленному требованию, если иное не предусмотрено Договором присоединения:

- расходы жилищно-коммунальных служб и услуг (услуги по содержанию дома, включая воду, электроэнергию, газ, отопление, вывоз отходов и другие услуги, включенные в квитанцию коммунальных услуг).

#### **Порядок предъявления и оплаты требований**

3.3.11. Арендодатель вправе перевыставить Субарендатору квитанцию собственника или иные документы, подтверждающие начисления за коммунальные и иные платежи. Субарендатор не имеет права отказаться от оплаты предоставленных квитанций и обязан оплатить их в сроки, установленные настоящим Договором.

3.3.12. В качестве альтернативы, Арендодатель может самостоятельно оплачивать суммы, указанные в квитанции собственника, и предъявлять Субарендатору требование о компенсации таких расходов. Субарендатор в этом случае обязуется компенсировать Арендодателю оплаченные суммы в порядке и на условиях, указанных в п. 3 настоящего Договора.

Отдельные или иные от данных правил требования могут быть прописаны в договоре присоединения.

3.3.13. Субарендатор может пройти альтернативную регистрацию посредством анкеты, указав имя, актуальные контактные данные (мессенджер, e-mail), ссылку на соцсеть и фотографию. Данные запрашиваются исключительно для оформления договора присоединения и/или аренды (найма) и/или субаренды (поднайма).

#### **Сроки оплаты и подтверждение платежей**

3.3.13. Требование об оплате или компенсации направляется Арендодателем на электронную почту или через мессенджер, указанный в Договоре, и считается полученным Субарендатором с момента направления.

3.3.14. Субарендатор обязуется оплатить указанные в требовании суммы в течение 2 (двух) календарных дней с момента получения требования, но не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.15. Субарендатор подтверждает оплату, направив копию платежного документа (чек, квитанция, выписка из банка) Арендодателю на электронную почту или через мессенджер в течение 1 (одного) рабочего дня с момента оплаты.

#### **Ответственность за нарушение сроков оплаты**

3.3.16. В случае несвоевременной оплаты Субарендатор несет ответственность в соответствии с условиями настоящих Правил, перед иными третьими лицами действующим законодательством Российской Федерации.

#### **Условия продления и/или пере продления срока проживания**

3.5. Продление срока проживания возможно только при наличии действующего договора аренды между Арендодателем и собственником жилого помещения на соответствующий новый период.

3.6. В случае продления срока, Субарендатору необходимо пройти переоформление бронирования и внести повторно плату за услугу, предусмотренную настоящими Правилами.

3.7. При повторном бронировании Субарендатору предоставляется скидка в размере 7% от базовой стоимости услуги, указанной в пункте 3.1.

3.8. При невозможности продления договора аренды с собственником, Субарендатор уведомляется за 21 календарный день (двадцать один) до окончания текущего срока проживания. Арендодатель не несёт ответственности за невозможность продления проживания по причинам, не зависящим от него.

#### **4. Права и обязанности Сторон**

4.1. Арендодатель обязуется:

4.1.1. Передать Субарендатору во временное владение и пользование Объект в течение 1 (Одного) дня с момента зачисления денежных средств Субарендатором Арендодателю в счет оплаты арендной платы.

4.1.2. Обеспечить Субарендатору беспрепятственный доступ к Объекту.

4.1.3. В случае аварии отопления, водоснабжения, электроснабжения и иных экстренных ситуациях, произошедших не по вине Субарендатора, немедленно принимать все необходимые меры по их устранению и минимизации ущерба, осуществлять взаимодействие с государственными и муниципальными органами и предпринимать все иные требующиеся от него действия.

4.1.4. По истечении срока субаренды или в случае досрочного прекращения Договора принять Объект от Субарендатора.

4.1.5. Изымать из владения и пользования Субарендатора объект, переданный по Договору, если объект используются Субарендатором не по назначению, или используются с нарушением условий Договора, или передан в пользование другим лицам по любым видам договоров (сделок) без письменного согласия Арендодателя, что подтверждено актом комиссии, созданной Арендодателем.

4.2. Арендодатель вправе:

4.2.1. Приостановить доступ Субарендатора в Личный кабинет в случае нарушения им условий Договора присоединения или Правил. О приостановлении участия Арендодатель уведомляет Субарендатора. Возобновление участия происходит после устранения Субарендатором нарушений и исполнения обязательств в полном объеме.

4.2.2. Арендодатель имеет право входа в Объект с целью его периодического осмотра на предмет соблюдения условий эксплуатации и использования по назначению.

4.2.3. Осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня, а в случае аварии – в любое время суток.

4.2.4. В случае ненадлежащего исполнения Субарендатором обязательств, выразившегося в задолженности по уплате арендной платы более одного календарного месяца, приостановить исполнение обязательств, предусмотренных Договором путем ограничения доступа Субарендатора к Объекту.

4.2.5. Ограничить доступ в Объект в любое время без уведомления Субарендатора в случае аварии, пожара, затоплений, несанкционированного доступа третьих лиц, иных случаях, угрожающих ущербом Объекту, имуществу Субарендатора, жизни и здоровью людей или в случае угрозы их возникновения.

4.2.6. До возврата Субарендатором Объекта по акту приема-передачи начислять арендную плату.

4.2.7. Не возмещать Субарендатору расходы по улучшению объекта, если эти улучшения являются неотделимыми без ущерба для объекта и осуществлены Субарендатором без письменного согласия Арендодателя.

4.2.8. Не чаще одного раза в месяц в присутствии Субарендатора самостоятельно либо через представителя проверять состояние Объекта с предварительным уведомлением Арендатора за 3 (три) дня до планируемого визита и с согласованием с Арендатором даты и времени проверки Объекта;

4.2.9. Досрочно отказаться от исполнения Договора присоединения с предварительным уведомлением Субарендатора за 3 (три) дня, в случаях:

1) не перечисления Субарендатором арендных платежей, предусмотренных Договором присоединения в течение 3 (трех) и более календарных дней с момента наступления сроков оплаты, предусмотренных Договором;

2) причинения вреда Объекту Субарендатором и/или лицами, за действия которых он отвечает;

3) неоднократных (более трех раз) жалоб от соседей;

4) иных случаях нарушения или неисполнения Субарендатором условий Договора, а также не устранения нарушения в течение 7 дней с даты получения соответствующего уведомления о нарушении (по эл. почте или через мессенджеры: WhatsApp или Telegram).

4.2.10. Арендодатель вправе проводить проверку достоверности сведений, предоставленных Субарендатором, с использованием сторонних сервисов, включая данные о задолженностях, судебных и иных публичных ограничениях.

4.2.10.1. Арендодатель также вправе использовать информацию из общедоступных источников, включая открытые профили в социальных сетях, исключительно для подтверждения личности Субарендатора и обеспечения добросовестности сделки.

4.2.10.2. Арендодатель вправе использовать открыто размещенные Субарендатором в сети Интернет сведения, включая данные из профилей социальных сетей, исключительно с целью подтверждения достоверности личности и наличия реальной активности.

Информация анализируется исключительно визуально и не подлежит передаче третьим лицам.

4.2.10.3. Субарендатор соглашается с тем, что в целях обеспечения безопасности сделки и предварительной оценки добросовестности, Арендодатель вправе осуществлять проверку предоставленных персональных данных с использованием специализированных сервисов, обрабатывающих общедоступные и открытые сведения, включая:

– информацию о наличии задолженностей,

– статус в исполнительном производстве,

– возможные ограничения, установленные в рамках действующего законодательства.

Такая проверка проводится исключительно в целях оценки возможности заключения договора присоединения (субаренды).

4.3. Субарендатор обязуется:

4.3.1. Предоставлять Арендодателю все сведения и документы, необходимые для выполнения Арендодателем обязательств по настоящему Правилам.

4.3.2. Использовать Личный кабинет только для собственных нужд по его функциональному назначению.

4.3.3. Не использовать Личный кабинет для какой-либо незаконной деятельности; сообщать Арендодателю о найденных и потенциальных уязвимостях и не эксплуатировать уязвимости.

4.3.4. Вносить арендную плату в размере, в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

4.3.5. При получении уведомления о корректировке арендной платы Субарендатор обязан производить оплату за субаренду Объекта в размере, указанном в уведомлении. Подписание дополнительного соглашения о корректировке арендной платы в данном случае Сторонам не требуется.

Такое изменение не влечет для Субарендатора перерасчета (увеличения, уменьшения) стоимости уже оплаченных платежей, но распространяется на будущие периоды использования объекта.

4.3.6. Использовать Объект только для проживания.

4.3.7. При пользовании Объектом, местами общего пользования МКД: выполнять требования электробезопасности, противопожарной безопасности, санитарные нормы и правила, поддерживать порядок на территории объекта.

4.3.8. Бережно относиться к Объекту, оборудованию и иному имуществу, предоставленному Арендодателем, не допускать их порчи, повреждения.

4.3.9. Получить электронный замок (код-пароль, карта доступа и удаленный доступ).

Субарендатор не вправе передавать электронный замок для входа в Объект третьим лицам.

4.3.10. Проверить опись имущества в течение 12 часов с момента получения электронного замка и входа в помещение и согласовать ее либо заявить свои возражения. В случае несогласования описи имущества и не заявления возражений в указанный срок опись имущества считается согласованной Субарендатором.

4.3.11. Не содержать на территории Объекта животных, без предварительного согласования с Арендодателем.

4.3.12. Воздерживаться от каких-либо действий, способных повлиять на работу расположенных на территории объекта и в МКД инженерных систем (электрохозяйства (кабельных линий и электрического оборудования), водопроводных, отопительных, канализационных сетей и оборудования, системы вентиляции и кондиционирования, системы автоматического пожаротушения и пожарной сигнализации, телефонии).

4.3.13. Не производить никаких работ по оборудованию, переоборудованию, перепланировке, реконструкции, текущему и капитальному ремонту Объекта, без предварительного письменного разрешения Арендодателя.

4.3.14. Без письменного согласия Арендодателя:

- не передавать Объект (часть Объекта) в субаренду, безвозмездное пользование;
- не передавать права и обязанности по настоящему Договору другому лицу;
- не передавать право субаренды Объекта в залог, а также в Уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ.

4.3.15. При прекращении Договора по любым основаниям вернуть Объект Арендодателю по акту приема-передачи в том состоянии, в котором он его получил с учетом естественного износа, со всеми произведенными неотделимыми улучшениями, исправно работающими сетями и коммуникациями. Сдача Объекта производится при участии Арендодателя или уполномоченного им лица. Возврат Объекта (части Объекта) производится исключительно по акту приема-передачи.

Возвратить Объект в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа, со всеми произведенными неотделимыми улучшениями, исправно работающими сетями и коммуникациями.

4.3.16. Своевременно, не менее чем за 3 (Три) рабочих дней информировать Арендодателя об изменении реквизитов либо иных изменениях, необходимых для исполнения Договора, путем направления письменного (электронного) уведомления.

4.3.17. После заключения Договора осуществлять с Арендодателем всю коммуникацию и обмен информацией по вопросам, связанным с арендой объекта.

4.3.18. Своевременно, не менее чем за 3 (Три) рабочих дней информировать Арендодателя об изменении реквизитов либо иных изменениях, необходимых для исполнения Договора присоединения, путем направления письменного (электронного) уведомления.

4.3.18. Подписывать закрывающие бухгалтерский документы в порядке, предусмотренном настоящими Правилами.

4.3.19. Субарендатор обязуется ежемесячно передавать показания приборов учета по адресу электронной почты, в мессенджере или ином способе, предоставляемым Арендодателем..

4.4. Субарендатор вправе:

4.4.1. Пользоваться Объектом, а также коммуникациями, техническим оборудованием, местами общего пользования МКД, если это связано с использованием Объекта.

4.4.2. Субарендатор, надлежащим образом выполняющий принятые на себя обязательства по настоящему Договору, имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора субаренды на новый срок, при прочих равных условиях.

## **5. Арендная плата**

### **5.1. Общие положения**

5.1. За субаренду Объекта Субарендатор выплачивает Арендодателю арендную плату. Расчетный период по Договору присоединения составляет 30 (Тридцать) календарных дней с даты начала субаренды объекта, указанной в Договоре присоединения. Размер арендной платы устанавливается в Договоре присоединения и зависит от Тарифа, выбранного Субарендатором в Личном кабинете. Размер арендной платы не облагается НДС.

Субарендатор вправе изменить выбранный в Личном кабинете Тариф путем направления письменного заявления Арендодателю.

Такое изменение не влечет для Субарендатора перерасчета (увеличения, уменьшения) стоимости уже оплаченных платежей, но распространяется на будущие периоды использования объекта.

В стоимость арендной платы входит только плата за пользование Объектом.

Прочие услуги, которые компенсирует Арендодатель (расходы по оплате коммунальных платежей, услуги связи (Интернет), расходы на страхование Объекта) указываются в Договоре присоединения. Если, такое не было указано в Договоре присоединения, Арендодатель имеет право в одностороннем порядке требовать надлежащей и своевременной оплаты данных услуг.

В случае уведомления о выделении стоимости отдельных услуг, оплата арендной платы остается без изменений. При этом, обязательства по оплате выделенных услуг остаются на Субарендаторе.

5.1.1. Сумма расходных показателей за коммунальные услуги (электричество, водоснабжение, газ и тд) оплачивается

фактической стоимостью потребляемых или предоставляемых услуг, определяется на основании полученных квитанций, обязанность Субарендатора своевременно ее оплатить.

5.1.1.1. Изменение условий оплаты не требует письменного подписания сторонами дополнительных соглашений. Изменения условий не влекут для Субарендатора перерасчета (увеличения, уменьшения) стоимости уже оплаченных платежей если такие имелись, но распространяется на будущие периоды использования объекта.

5.1.2 В исключительных случаях, на усмотрение Арендодателя, могут быть иные условия, зафиксированные в Договоре присоединения.

5.2. Общий размер арендной платы каждого Субарендатора определяется при заключении Договора присоединения к Правилам на основании счета на оплату либо смс-сообщения со ссылкой на оплату банковской картой.

Неполучения счета или смс-сообщения не является основанием для неуплаты арендной платы.

5.3. Арендная плата будет начисляться с первого дня срока субаренды, указанного в договоре присоединения и до момента возврата Объекта Арендодателю по акту приема-передачи, подписанному Сторонами в порядке, предусмотренном п. 3.1.6 Правил.

5.4. Арендодатель имеет право изменять размер арендной платы, предусмотренный Договором присоединения, в любой момент срока действия Договора присоединения путем направления Субарендатору уведомления о корректировке арендной платы. При получении уведомления о корректировке арендной платы Субарендатор обязан производить оплату аренды Объекта в размере, указанном в уведомлении. Подписание дополнительного соглашения о корректировке арендной платы в данном случае Сторонам не требуется.

Такое изменение не влечет для Субарендатора перерасчета (увеличения, уменьшения) стоимости уже оплаченных платежей, но распространяется на будущие периоды использования объекта.

5.5. Все платежи, переводы и расчеты по Договору присоединения производятся только в валюте Российской Федерации.

5.6. В случае неисполнения Субарендатором обязанности по уплате арендной платы в срок, предусмотренный Договором присоединения Арендодатель или уполномоченное им лицо вправе ограничить доступ Субарендатора к объекту.

Возобновление доступа к Объекту возможно только после внесения Субарендатором неуплаченной суммы арендной платы.

5.7. В случае однократного нарушения пп. 6.1.3., 4.3, 4.3.9 Правил, Арендодатель вправе в течение 2 (Двух) календарных дней приостановить доступ Субарендатора в Личный кабинет и ограничить доступ Субарендатора к объекту без последующего уведомления. После ограничения доступа к объекту Арендодатель вправе направить личные вещи Субарендатора по адресу регистрации/фактическому месту пребывания (проживания) Субарендатора, указанному в Договоре присоединения и потребовать компенсации убытков. Субарендатор обязуется компенсировать убытки в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента получения соответствующего требования Арендодателя (по эл. почте или через мессенджеры: WhatsApp или Telegram) в размере, указанном в требовании Арендодателя.

5.8. При завершении Отчетного периода Арендодатель предоставляет Субарендатору бухгалтерские закрывающие документы в порядке, предусмотренной Правилами и Договором. Субарендатор обязуется принять услугу, подписать закрывающие бухгалтерские документы или дать мотивированный отказ в течение 2 (Двух) календарных дней со дня получения закрывающих бухгалтерских документов. В случае непредставления Субарендатором, в указанный срок, подписанных закрывающих бухгалтерских документов или мотивированного отказа, документы считаются подписанными и принятыми Субарендатором.

## **6. Расторжение Договора присоединения.**

6.1. Расторжение Договора присоединения возможно по следующим основаниям:

- по инициативе Субарендатора;
- по инициативе Арендодателя или уполномоченного им лица;
- по соглашению сторон.

6.2. Арендодатель имеет право отказаться от Договора и расторгнуть его в одностороннем внесудебном порядке по истечении 15 (Пятнадцати) календарных дней с момента уведомления Субарендатора по следующим основаниям:

- 1) использование объекта не по назначению;
- 2) существенного ухудшения Субарендатором состояния объекта (относительно нормального износа);
- 3) проведения Субарендатором оборудования, переоборудования, перепланировки, реконструкции и капитального ремонта объекта без согласования с Арендодателем;
- 4) отказа Субарендатора от восстановления объекта, оборудования в случае аварии, порчи, повреждения объекта по вине Субарендатора;
- 5) при повторном или длящемся (после предупреждения) нарушении условий Правил и Договора присоединения;
- 6) если Субарендатор нарушает срок внесения платежа более чем на 5 (Пять) календарных дней, либо имеет задолженность по уплате арендной платы в течение календарного месяца и более;
- 7) в случае сдачи Субарендатором Объекта (части Объекта) в субаренду без письменного согласия Арендодателя.

В случае отказа Арендодателя от исполнения Договора он считается расторгнутым по истечении 15 (Пятнадцати) календарных дней с момента направления Арендодателем Субарендатору соответствующего уведомления.

6.3. Договор может быть досрочно расторгнут по требованию Субарендатора по истечении 30 (Тридцати) календарных дней с момента уведомления Арендодателя в случаях, когда:

1) Арендодатель не предоставляет объект в пользование Субарендатору либо создает препятствия пользованию объектом в соответствии с условиями Правил и Договора присоединения.

В случае отказа Субарендатора от исполнения Договора он считается расторгнутым по истечении 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения Арендодателем соответствующего уведомления.

6.4. При досрочном расторжении договора подписания отдельного соглашения о расторжении Договора присоединения не требуется.

6.5. Субарендатор до даты расторжения Договора присоединения:

- исполнить все финансовые и иные обязательства, возникшие у Субарендатора перед Арендодателем;
- удалить все информационные материалы с товарными знаками, знаками обслуживания и Логотипами Сайта не позднее 5 календарных дней, следующих за датой направления уведомления.

6.6. В случае досрочного расторжения Договора присоединения по требованию Субарендатора менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты наступления последующего Отчетного периода, внесенная Субарендатором арендная плата за следующий Отчетный период не подлежит возврату Субарендатору.

6.7. Приостановление/прекращение доступа Субарендатора в Личный кабинет не освобождает Субарендатора от обязательств, возникших в рамках настоящих Правил и Договора присоединения.

#### 6.1.1 Переоформление на прямой договор с собственником

6.1.2. Арендодатель (сервис) вправе в одностороннем порядке инициировать переоформление правоотношений по аренде жилого помещения между Субарендатором и Собственником указанного помещения, без прекращения проживания и с сохранением условий, указанных в настоящих Правилах.

6.1.2. О намерении переоформить договор Субарендатор уведомляется не менее чем за 14 (четырнадцать) календарных дней до предполагаемой даты перехода. Уведомление направляется по адресу электронной почты или через мессенджер, указанный при регистрации.

6.1.3. Арендодатель при этом выступает в роли агента / посредника и вправе взимать единовременное агентское вознаграждение, размер и порядок оплаты которого согласовываются дополнительно до подписания нового договора.

6.1.4. Размер платы за проживание не может быть увеличен в результате переоформления без явного письменного согласия Субарендатора.

6.1.5. Условия проживания (включая срок, порядок оплаты, доступ, состав жильцов) сохраняются в полном объеме, если иное не согласовано сторонами отдельно.

6.1.6. С момента переоформления правоотношений на Собственника, Субарендатор считается заключившим прямой договор аренды, и все последующие расчеты и взаимодействия осуществляются напрямую между Субарендатором и новым Арендодателем.

6.1.7. При переоформлении Субарендатор соглашается с возможностью изъятия из помещения движимого имущества, принадлежащего Арендодателю (включая мебель, текстиль, технику и иные предметы из описи), о чём Арендодатель обязан уведомить Субарендатора не менее чем за 3 (три) календарных дня до даты демонтажа или изъятия имущества.

6.1.8. Данная процедура не считается досрочным расторжением договора или ухудшением условий, если права Субарендатора по объему сохраняются, а изменения касаются лишь юридической стороны правоотношений.

### 7. Ответственность.

7.1. За ненадлежащее или несвоевременное исполнение своих обязательств Стороны несут ответственность в соответствии с Правилами, Договором присоединения, законодательством Российской Федерации.

7.2. Ответственность Сторон за соблюдение Правил наступает с момента присоединения к Правилам.

7.3. Субарендатор не должен использовать Личный кабинет и Объект в целях, не предусмотренных Правилами и Договором присоединения.

7.4. Субарендатор самостоятельно обеспечивает:

- техническую возможность работы в Личном кабинете на условиях Правил;
- защиту электронного замка от несанкционированного доступа неуполномоченных лиц.

7.5. При нарушении Субарендатором срока уплаты Арендодателю любого вознаграждения, установленного Правилами или Договором присоединения, Арендодатель вправе начислить неустойку в размере 0,3 % от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, которую Субарендатор обязан оплатить Арендодателю в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения письменного требования Арендодателя.

7.6. При одностороннем расторжении Договора до окончания его срока (период бронирования) по инициативе Субарендатора до окончания его срока (период бронирования) по инициативе Субарендатора, не связанного с нарушениями Договора Арендодателем, Арендодатель имеет право требовать, а Субарендатор обязан выплатить Арендодателю неустойку (штраф), согласно п. 6.3 Правил, в размере 30% от суммы арендной платы месяца, на дату которого планируется расторжение Договора, которую должен уплатить Арендодателю.

№ мес	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Неустойка (Штраф)	30% от стоимости									

*Пример: стоимость 3-х месяцев аренды была установлена в размере 60000 рублей в месяц, Субарендатор забронировал квартиру на 7 месяцев по стоимости 45000 рублей в месяц.*

*На 3-й месяц Субарендатор планирует разорвать договор, стоимость неустойки (штрафа) составит  $60\ 000 \times 25\% = 15\ 000$  рублей*

№ дня	1 – 30
Неустойка (Штраф)	X% от стоимости

*Пример: стоимость 1-го дня аренды была установлена в размере 10000 рублей, Субарендатор забронировал квартиру на 3 дня по общей стоимости 30 000 рублей в месяц.*

*На 2-й день Субарендатор планирует выехать ранее срока, стоимость неустойки (штрафа) составит  $30\ 000 \times 15\% = 45\ 000$  рублей*

7.7. В случае возникновения непредвиденных сбоев Личного кабинета, Арендодатель обязуется в кратчайшие сроки устранить последствия таких сбоев и обеспечить надлежащее функционирование Личного кабинета.

7.8. Арендодатель не несет ответственности за нарушения в работе Личного кабинета и невозможность его использования, произошедшие вследствие:

- неисправности оборудования Субарендатора;

- неквалифицированного использования Субарендатором Личного кабинета;
- совершения иных действий, делающих невозможным использование Личного кабинета, по причинам, не зависящим от Арендодателя.

7.9. В случае если Арендодатель по вине Субарендатора будет привлечен к ответственности в виде штрафов, наложенных на Арендодателя за нарушение действующего законодательства Российской Федерации, Субарендатор обязан возместить Арендодателю документально подтвержденные суммы таких штрафов.

7.10. Арендодатель не отвечает за недостатки сданных в субаренду объектов, которые были оговорены с Субарендатором при заключении Договора или были заранее известны Субарендатору, либо должны были быть обнаружены Субарендатором во время осмотра объекта при передаче их в аренду.

7.11. Все разногласия и споры, возникающие между Сторонами по Правилам и Договорам присоединения, разрешаются путем переговоров.

7.12. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения Объекта с обязательным соблюдением претензионного порядка урегулирования споров и разногласий. Срок ответа на претензию 30 (тридцать) календарных дней с момента ее получения.

## **8. Информация в Системе.**

8.1. В информационном пространстве Личных кабинетов и сторонних сервисов обращается информация, переданная в Личный кабинет Субарендатором, обрабатываемая Арендодателем и предназначенная для целей информационного взаимодействия в Личном кабинете.

8.2. При введении информации в Личный кабинет Субарендатор под свою ответственность в соответствии со ст. 431.2 ГК РФ заверяет, что у него есть все законные основания для использования такой информации в Личном кабинете, то есть Субарендатор либо является носителем (источником), собственником данной информации, либо, на законных основаниях такая информация была предоставлена ему в пользование другими носителями (собственниками, источниками) информации.

8.3. Субарендатор, передающий информацию в Личный кабинет, самостоятельно и под свою ответственность получает все согласования и разрешения, которые могут быть необходимы для ввода такой информации, несет ответственность за своевременность, правильность и достоверность передаваемой информации.

8.4. Арендодатель имеет право использовать информацию, обращающуюся в Личном кабинете, только в соответствии с целями и на условиях, предусмотренных Правилами и Договорами присоединения.

8.5. Информация о физических лицах, введенная Субарендатором в Личном кабинете, относящаяся к определенному или определяемому на основании такой информации физическому лицу, является персональными данными соответствующих физических лиц и подлежит охране от несанкционированного доступа и разглашения каждым Субарендатором, получившим доступ к такой информации посредством своего участия в Личном кабинете, в соответствии с действующим законодательством.

8.6. Субарендатор обязан незамедлительно информировать Арендодателя об изменении сведений, указанных в Договоре присоединения (контактные данные) в срок не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты указанных изменений. В случае изменения у Субарендатора банковских реквизитов он обязан информировать об этом Арендодателя в день изменения банковских реквизитов.

8.7. Информация из Личного кабинета предоставляется только уполномоченным представителям Субарендатора, а также государственным органам в порядке и случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, либо на основании условий Правил.

8.8. Присоединяясь к Правилам в соответствии с п. 3.1. настоящих Правил, Субарендатор выражает свое согласие на получение от Арендодателя информационных и рекламных рассылок, путем осуществления прямых контактов с использованием всех средств связи, включая, но не ограничиваясь: почтовая рассылка, СМС-рассылка, голосовая рассылка, рассылка электронных писем.

8.9. Присоединяясь к настоящим Правилам Субарендатор в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» №152-ФЗ, в целях регистрации и работы в Личном кабинете выражает согласие Арендодателю на обработку им (запись, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, блокирование, удаление, уничтожение) персональных данных с использованием или без использования средств автоматизации (Персональные данные: фамилия, имя, отчество, номер телефона, адрес электронной почты, паспортные данные, адрес регистрации).

## **9. Конфиденциальность. Персональные данные.**

9.1. Под конфиденциальной информацией понимается информация ограниченного доступа, в том числе инсайдерская информация, а также любая иная принадлежащая Субарендаторам информация независимо от формы ее предоставления, передаваемая раскрывающей стороной принимающей стороне.

9.2. Стороны принимают на себя обязательства сохранять конфиденциальность информации, используемой и получаемой при осуществлении деятельности в Личном кабинете, и вправе, без предварительного письменного согласия раскрывающей стороны, по своему усмотрению и с учетом разумной необходимости передавать ее своим работникам, которым такая информация необходима для работы в Личном кабинете и которые допущены к работе с конфиденциальной информацией.

9.3. Принимающая сторона несет ответственность за действия (бездействие) своих работников и иных лиц, получивших доступ к конфиденциальной информации.

9.4. Субарендатор соглашается, что деятельность Арендодателя по обработке и хранению информации в рамках деятельности Личного кабинета не нарушает его права в отношении такой информации и требований к конфиденциальности.

9.5. Обработка персональных данных осуществляется с согласия субъектов персональных данных.

9.6. Срок обработки персональных данных Арендодателем составляет 2 года с момента расторжения договора присоединения либо возврата Субарендатором Объекта по акту приема-передачи (возврата).

## **10. Форс-мажор**

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных Правилами, в случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, влияющих на исполнение

Сторонами своих обязательств, возникших вследствие событий чрезвычайного характера, которые невозможно было ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияния и за возникновение которых они не несут ответственности, например, землетрясения, наводнения, ураганы и другие стихийные бедствия, а также войны, военные действия, специальная военная операция, террористические акты, пожары, аварии, а также постановления или распоряжения органов государственной власти и управления ит.д.

10.3. Стороны и Оператора, которые не в состоянии выполнить свои обязательства в силу возникновения обстоятельств непреодолимой силы, обязаны немедленно информировать друг друга о наступлении таких обстоятельств в письменной форме и сообщить данные о характере обстоятельств, дать оценку их влияния на исполнение и возможный срок исполнения обязательств.

10.4. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок исполнения обязательств отодвигается на срок действия таких обстоятельств и их последствий. В случае возникновения спора о моменте начала и окончания действия обстоятельств непреодолимой силы, он разрешается путем предоставления документального подтверждения сроков этих обстоятельств, выданных соответствующими компетентными государственными органами.

## **11. Внесение изменений в Правила.**

11.1. Арендодатель вправе самостоятельно в одностороннем порядке вносить изменения в Правила, связанные с изменением условий субаренды, действующего законодательства РФ, работы Личного кабинета. Новая редакция Правил с внесенными изменениями утверждается Арендодателем и размещается на Сайте. Одновременно Арендодатель извещает Субарендатора об этом путем направления уведомления с использованием Личного кабинета/по эл. почте/через мессенджеры (WhatsApp или Telegram). Новая редакция Правил вступает в силу с даты утверждения новой редакции Правил уполномоченным лицом Арендодателя.

11.2. С момента вступления новой редакции Правил в силу Стороны при работе руководствуются положениями новых Правил.

11.3. Субарендатор и Арендодатель, заключая Договор присоединения, полностью понимают и признают одностороннее право Арендодателя в установленном Правилами порядке изменять Правила и, в случае их принятия, обязуются работать на измененных условиях.

11.4. Арендодатель осуществляет хранение Правил, а также их изменений в течение трех лет с момента соответствующего изменения Правил. Редакции Правил и их изменений хранятся в виде электронных документов, доступных для просмотра любым лицом на Сайте.

11.5. Настоящая редакция Правил вступает в силу с момента утверждения.

## **12. Приложения:**

- Приложение №1 – Форма Договоров присоединения.
- Приложение №2 – Форма Акта приема-передачи (возврата).
- Шаблон соглашения о переходе прав и обязанностей и переоформлении договора

# СОГЛАШЕНИЕ О ПЕРЕХОДЕ ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ И ПЕРЕОФОРМЛЕНИИ ДОГОВОРА г. [город]

« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Стороны:

1. [Наименование или ФИО Стороны 1], ИП/ООО, именуемый в дальнейшем «Первоначальный арендодатель»,
2. [ФИО Субарендатора], именуемый в дальнейшем «Арендатор»,
3. [ФИО собственника], именуемый в дальнейшем «Новый арендодатель»,

вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

## 1. Предмет соглашения

1.1. Стороны соглашаются, что с момента, указанного в пункте 3.1 настоящего Соглашения, обязательства по предоставлению жилого помещения в аренду Субарендатору переходят от Первоначального арендодателя к Новому арендодателю.

1.2. Переход осуществляется с сохранением условий проживания, включая срок, график платежей и объем прав Арендатора, за исключением положений, касающихся использования имущества, принадлежащего Первоначальному арендодателю.

[См. ст. 391 ГК РФ]

## 2. Права и обязанности сторон

2.1. Новый арендодатель принимает на себя обязательства по предоставлению жилого помещения по адресу: [адрес], начиная с даты, указанной в пункте 3.1.

2.2. Арендатор продолжает проживание без переселения, в том же помещении, в том же составе лиц, с сохранением условий договора.

2.3. Первоначальный арендодатель вправе демонтировать и вывезти принадлежащее ему имущество (мебель, техника, текстиль и др.), с предварительным уведомлением Арендатора за 3 (три) дня.

2.4. Новый арендодатель подтверждает, что принял все условия проживания и уведомлен о состоянии помещения.

2.5. Арендатор выражает согласие на вышеуказанный переход и обязуется оплачивать арендные платежи с момента перехода Новому арендодателю.

[См. ст. 421 ГК РФ]

## 3. Условия перехода

3.1. Моментом перехода обязательств считается дата: « \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

3.2. Размер арендной платы не увеличивается и составляет: \_\_\_\_\_ руб./мес., если иное не согласовано сторонами письменно.

3.3. Первоначальный арендодатель выступает агентом в данной сделке и вправе получить от Арендатора единовременное агентское вознаграждение в размере \_\_\_\_\_ руб. (если применимо).

[См. ст. 1005 ГК РФ]

## 4. Заключительные положения

4.1. С момента подписания настоящего Соглашения все расчеты по аренде и технические вопросы решаются напрямую между Новым арендодателем и Арендатором.

4.2. Настоящее Соглашение подписано в трех экземплярах — по одному для каждой из Сторон и имеет одинаковую юридическую силу.

4.3. Настоящее Соглашение не является расторжением или прекращением правоотношений, а оформляет смену стороны по обязательству в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

[См. ст. 391 ГК РФ]

Первоначальный арендодатель: \_\_\_\_\_ /ФИО/

Арендатор: \_\_\_\_\_ /ФИО/

Новый арендодатель: \_\_\_\_\_ /ФИО/