

# **ДОГОВОР-ОФЕРТА АРЕНДЫ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**

г. Москва

ИП **Кривнов Владимир Валерьевич**, адрес регистрации: г.Москва, ул.Усиевича, д.23, кв.23, ИНН 771400635378, ОГРН 320774600412826, р/с 40802810710250000855 в Филиал "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" Банка ВТБ ПАО Г.МОСКВА, БИК 044525411, контактный телефон +79777992043, именуемый в дальнейшем Арендодатель, с одной стороны, и

Вы - дееспособное лицо, соответствующее требованиям настоящего Договора, именуемый(-ая) в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые Стороны, в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации, заключили настоящий Договор оферты (далее - Договор) о нижеследующем:

Договор считается заключенным и приобретает силу договора присоединения с момента совершения Арендатором конклюдентных действий по бронированию объекта, означающих полное и безоговорочное принятие им всех условий Договора без каких-либо изъятий и/или ограничений.

## **1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

- 1.1. Арендодатель передает Арендатору во временное возмездное пользование (аренду) для проживания помещение по адресу и с характеристиками (далее Помещение), указанными в подтверждении бронирования. Данное подтверждение бронирования автоматически направляется Арендатору по электронной почте в случае, если Арендатор осуществил бронирование с помощью любой электронной системы бронирования. В случае, если бронирование было осуществлено самим Арендодателем по устной или письменной заявке Арендатора, подтверждение бронирования будет направлено Арендатору посредством чата в Whatsapp/Telegram или по электронной почте после внесения Арендатором предоплаты.
- 1.2. Срок договора аренды и размер платы за аренду Помещения указаны в подтверждении бронирования. Плата за аренду включает в себя плату за пользование Помещением, плату за потреблённую электроэнергию, водо-, тепло- снабжение, водоотведение, пользование сетью Интернет.
- 1.3. Количество человек, которые имеют право проживать в Помещении в течение срока действия договора аренды, указано в подтверждении бронирования.

## **2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА**

- 2.1. Направлением по WhatsApp/Telegram или по электронной почте данного договора лицу, которое осуществило бронирование с помощью любой электронной системы бронирования или направило Арендодателю свою устную или письменную заявку на бронирование, Арендодатель предлагает оферту – предложение заключить настоящий договор на нижеуказанных условиях.
- 2.2. В соответствии со ст.435,438 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ), в случае принятия изложенных ниже условий и произведения предоплаты за бронирование юридическое или физическое лицо, производящее акцепт этой оферты, становится Арендатором. Согласно ст.438 ГК РФ акцепт оферты равносителен заключению договора на условиях, изложенных в оферте.
- 2.3. На основании п.2.2 настоящего Договора любое лицо перед принятием (акцептом) оферты должно внимательно изучить условия Договора. В случае несогласия с каким-либо пунктом Договора Арендодатель предлагает данному лицу отказаться от каких-либо действий, необходимых для акцепта или заключить персональный договор на отдельно обсуждаемых с Арендодателем условиях аренды.
- 2.4. В случае, если лицо, которое осуществило бронирование, внесло предоплату за бронирование ранее получения данной оферты от Арендодателя, Акцепт оферты осуществляется путем направления ответа «Да» на сообщение «Если вы согласны с условиями, напишите «Да» в выбранном им мессенджере (СМС, WhatsApp, Telegram) после ознакомления с условиями настоящего Договора-оферты.

- 2.5. В случае, если лицо, которое осуществило или планирует осуществить бронирование, получило и/или имело возможность ознакомиться с данной офертой до момента внесения предоплаты за бронирование, то Акцепт оферты осуществляется путем внесения предоплаты. В этом случае внесение предоплаты означает полное согласие этим лицом с условиями заключаемого договора.
- 2.6. Все юридически значимые сообщения по заключению договора передаются путем обмена сообщениями через выбранный мессенджер WhatsApp/Telegram по телефону Арендодателя и телефону Арендатора, указанному им при бронировании Объекта. Юридически значимые сообщения влекут последствия для Сторон с момента доставки таких сообщений.
- 2.7. Стороны приравнивают действия, указанные в пункте 2.2 настоящего Договора, в обязательном порядке сопровождающиеся принятием условий настоящего Договора-оферты, к физическому подписанию Арендатором настоящего Договора, равному по юридической силе собственноручной подписи Договора на бумажном носителе.

### **3. ПЛАТА ЗА АРЕНДУ, ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ**

- 3.1. Оплата вносится Арендатором в следующем порядке:
  - предоплата в размере, не меньшем, чем стоимость первых суток аренды, должна быть оплачена Арендатором в течение 24х часов с момента бронирования;
  - оставшаяся часть оплаты должна быть внесена Арендатором не позднее 20:00 дня начала аренды.
- 3.2. Фактом внесения предоплаты согласно условиям 3.1. настоящего договора Арендатор подтверждает согласие с условиями договора и обязуется соблюдать условия договора и правил Проживания (Приложение №1), которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора и будут направлены вместе с договором, при этом подпись Арендатора на договоре Аренды не является обязательной. Заезд и начало пользования Помещением будут означать, что Арендатор предварительно ознакомился с текстом договора и правил Проживания и выразил свое согласие с ними. При неисполнении Арендатором обязательства произвести предоплату в указанный в п.2.1. срок настоящий договор аренды утрачивает свою силу.
- 3.3. Арендодатель имеет право, но не обязан, запросить у Арендатора до начала проживания или во время проживания залог в размере до 5 000 (Пяти тысяч) рублей. Данный залог является обеспечительным платежом в качестве гарантии исполнения Арендатором своих обязательств по Договору и соблюдения Арендатором правил Проживания.

### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

#### **4.1. Арендодатель обязан:**

- 4.1.1. Передать Арендатору Помещение в пригодном для проживания состоянии (ст. 676 ГК РФ), а также электронный ключ-код, в срок и на условиях, установленных настоящим Договором. Арендодатель предоставляет Арендатору в пользование на весь срок аренды все имущество, находящееся в Помещении, включая, без ограничений, мебель, бытовую технику, электроприборы, посуду, текстиль и иное имущество. Все вышеперечисленное имущество рассматривается Сторонами как принадлежности Помещения и далее будет входить, если иное не следует из контекста, в понятие Помещение.
- 4.1.2. Направить Арендатору через специально созданный индивидуальный чат в Whatsapp/Telegram информацию по самостоятельному заселению с указанием адреса Помещения и инструкции по использованию электронного замка. Код к электронному замку предоставляется после получения Арендодателем паспортных данных Арендатора в соответствии с п.4.5.1. настоящего Договора.
- 4.2. Арендодатель имеет право посещать Помещение для проверки порядка его использования и состояния в присутствии Арендатора с предварительным согласованием даты и времени посещения.
- 4.3. Арендодатель вправе воспользоваться с целью проверки соблюдения Арендатором правил Проживания записями камер видеонаблюдения, которые могут быть установлены в подъездах, местах общего пользования или общих коридорах.

- 4.4. Стороны договорились, что фотографии и видеозаписи, на которых можно установить место и время съемки, будут являться надлежащим доказательством возникновения обстоятельств, на наличие которых будут ссылаться Стороны при урегулировании конфликтов.
- 4.5. Арендатор обязан:**
- 4.5.1. До заселения предоставить Арендодателю копию своего паспорта (страницы с фотографией и данными о регистрации по месту жительства) путем отправки фото в специально созданный индивидуальный чат WhatsApp/Telegram. Арендатор отвечает за полноту и достоверность данных и подтверждает, что все действия, которые будут произведены с использованием этих данных, выполняются им лично. В равной степени Арендатор подтверждает достоверность вводимых им данных иных лиц. Арендатор понимает и принимает на себя всю ответственность за точность, полноту и достоверность введенных им данных.
- 4.5.2. Использовать Помещение только для временного проживания, обеспечить его сохранность, поддерживать в надлежащем состоянии (ст. 678 ГК РФ), обеспечить сохранность имущества Помещения и использовать последнее по назначению, а также соблюдать правила Проживания (Приложение 1), являющиеся неотъемлемой частью настоящего договора.
- 4.5.3. Не допускать без согласования с Арендодателем содержания на площади Помещения животных. Арендодатель вправе не согласовать проживание в Помещении с домашними животными, а в случае согласия установить дополнительную оплату и увеличить размер залога, предоставляемого в соответствии с п.3.3. настоящего Договора.
- 4.5.4. Не допускать курения в Помещении, в том числе не допускать использования кальяна, вейпа и любых других устройств, предназначенных для курения.
- 4.5.5. Поддерживать Помещение и находящееся в нем имущество в чистоте и порядке.
- 4.5.6. Не допускать оскорбительных или клеветнических письменных или устных высказываний в адрес Арендодателя и/или его сотрудников.
- 4.5.7. Соблюдать нормы тишины, установленные Законом города Москвы №42 "О соблюдении покоя граждан и тишины в городе Москве" от 12 июля 2002 года.
- 4.5.8. Не допускать без согласования с Арендодателем нахождение после 22-00 часов в Помещении лиц в количестве, превышающем количество, установленное в п.1.3. настоящего Договора.
- 4.5.9. При обнаружении последствий противоправных действий третьих лиц в отношении Помещения и/или имущества (хищение, грабеж, мошенничество и т.п.), а также при пожаре - немедленно сообщить об этом в компетентные органы (полиция, пожарная охрана и т.п.) и Арендодателю.
- 4.5.10. Своевременно сообщать Арендодателю о выявленных неисправностях элементов Помещения.
- 4.5.11. Допускать при авариях в Помещение Арендодателя, а также представителей предприятий по обслуживанию и ремонту жилья, сотрудников органов МВД и пожарной охраны для проведения осмотра и ремонтных работ.
- 4.5.12. Позволять Арендодателю или его представителям входить в Помещение с целью проверки его состояния.
- 4.5.13. С целью поддержания состояния имущества оповещать Арендодателя обо всех имеющихся дефектах оборудования, мебели, сантехники, бытовой техники, систем освещения и т. п.
- 4.5.14. Не сдавать Помещение в субаренду и не передавать права пользования третьим лицам без письменного согласия Арендодателя, а также не использовать Помещение для проведения праздников, вечеринок и других видов коллективных собраний
- 4.5.15. Своевременно производить плату за аренду Помещения (ст.678 ГК РФ) и иные платежи, предусмотренные настоящим договором.
- 4.5.16. Незамедлительно освободить Помещение по истечении срока аренды, установленного настоящим договором, либо при досрочном расторжении данного договора. Передать Арендодателю Помещение и имущество в исправном состоянии, без видимых и скрытых повреждений.
- 4.5.17. Арендатор не вправе производить ремонт, переустройство, перепланировку Помещения, замену замков без письменного согласия Арендодателя (ст. 678 ГК РФ).

## **5. СДАЧА И ПРИЕМ ПОМЕЩЕНИЯ**

- 5.1. Настоящий договор включает в себя подписание акта приема-передачи Помещения от Арендодателя к Арендатору и не требует дополнительного подписания такого акта при удаленном (дистанционном) заселении Арендатора в Помещение.

- 5.2. В случае обнаружения Арендатором при заселении каких-либо недостатков Помещения и/или имущества Арендатору в течение 2 (двух) часов с момента заселения необходимо направить свои замечания Арендодателю путем фото или видео фиксации на номер WhatsApp или по электронной почте. В этом случае акт приема-передачи от Арендодателя Арендатору считается подписанным Сторонами с учетом направленных замечаний.
- 5.3. При отсутствии замечаний к состоянию Помещения и имуществу или в случае ненаправления замечаний Арендатором в течение 2 (двух) часов с момента заселения акт приема-передачи от Арендодателя Арендатору считается подписанным без указания недостатков.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

- 6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора и принятых на себя обязательств в соответствии с действующим законодательством.
- 6.2. Арендодатель гарантирует на момент подписания настоящего договора выполнение следующих условий: Помещение не отчуждено, не заложено, в споре, под запретом (арестом) не состоит, предметом долга не является, свободно от претензий третьих лиц.
- 6.3. Арендодатель несет ответственность за точность и полноту предоставляемым им данных, но не несет ответственность за информацию, предоставляемую третьими лицами, в том числе площадками онлайн-бронирования, с помощью которых Арендатор мог совершить бронирование Помещения. В случае обнаружения неточностей, несоответствия параметров Помещения и/или условий бронирований, которые были указаны третьими лицами, фактическим, Арендатор должен обращаться к соответствующим третьим лицам. Арендодатель не несет ответственность за любые ошибочные данные, указанные третьими лицами, в том числе и за вред или убытки (прямые или косвенные) Арендатора из-за наличия ошибок в информации, возникших не по вине Арендодателя.
- 6.4. В случае внесения Арендатором залога в соответствии с п.3.3. настоящего Договора Арендодатель имеет право удержать его частично или полностью в следующих случаях:
- задержка или неуплата платежей Арендатором, определенных Договором;
  - повреждение Помещения или имущества произошло по вине Арендатора или лиц, проживающих или находящихся на территории Помещения вместе с Арендатором;
  - ухудшение состояния Помещения (необходимость ремонта или генеральной уборки)
  - иные убытки, причиной или следствием которых явилось несоблюдение Арендатором обязательств по Договору;
- в случае обнаружения признаков курения в течение проживания или нарушения Арендатором других Правил проживания.
- 6.5. При отсутствии претензий со стороны Арендодателя залог подлежит возврату Арендодателем до 18:00 дня окончания срока аренды.
- 6.6. В случае причинения ущерба Помещению и/или имуществу Арендодателя (поломки, приведение в нерабочее состояние и прочее), последний вправе дополнительно требовать у Арендатора полную компенсацию всех своих прямых и косвенных убытков, включая упущенную выгоду вследствие простоя Помещения.
- 6.7. В случае, если в нарушение условий п.1.3. и/или 4.5.8 настоящего договора в Помещении проживало или находилось позже 22:00 количество человек, превышающее максимальное количество, установленное в п.1.4. настоящего договора, Арендатор обязан осуществить доплату в размере 1 000 (одна тысяча) рублей за каждые сутки срока действия Договора за каждого человека сверх максимального количества.
- 6.8. В случае, если в нарушение условий п.4.5.3. настоящего договора в Помещении без согласия на то Арендодателя Арендатором содержались домашние животные, Арендатор обязан осуществить доплату в размере 1 000 (одна тысяча) рублей за каждые сутки срока действия Договора за каждое животное.
- 6.9. За курение в Помещении и/или тамбуре (холле), прилегающем к Помещению, Арендатор оплачивает Арендодателю штраф в размере 5 000 (пять тысяч) рублей.
- 6.10. Арендодатель не несет ответственности за сохранность вещей, ценностей и документов Арендатора и/или проживающих с ним лиц и/или допущенных Арендатором в Помещение лиц, в том числе если эти вещи, ценности или документы были оставлены в Помещении в течение

проживания или после выезда, равно как Арендодатель не несет ответственности за сохранность авто и других видов транспорта Арендатора, паркуемых вблизи Помещения.

- 6.11. Арендодатель не несет ответственность за вред, причиненный имуществу и здоровью Арендатора и/или иных третьих лиц во время или вследствие нахождения в Помещении.
- 6.12. Арендатор несет ответственность перед Арендодателем за действия находящихся и/или проживающих в Помещении лиц, как за свои собственные, в том числе за действия несовершеннолетних детей. За безопасность и здоровье несовершеннолетних, в том числе при пользовании Помещением или нахождении на территории Арендодателя, отвечает Арендатор.
- 6.13. В случае применения каких-либо указанных выше штрафных санкций, а также в случае причинения прямого или косвенного ущерба Арендодателю Арендатор обязан уплатить штраф и/или возместить ущерб в течение 5 (пяти) календарных дней с момента направления Арендодателем соответствующего уведомления.
- 6.14. Взыскание штрафов и неустойки с Арендатора является правом, но не обязанностью Арендодателя. Арендатор подтверждает, что ознакомился с указанными в настоящем пункте штрафами, неустойкой и считает их размеры адекватными и справедливыми.
- 6.15. Арендодатель вправе уступить свои права по взысканию задолженностей, образовавшихся за Арендатором по настоящему Договору, любым третьим лицам, в соответствии с действующим законодательством РФ без согласия Арендатора, но с уведомлением Арендатора о такой уступке.

## **7. СРОКИ ПО ДОГОВОРУ**

- 7.1. Договор вступает в действие с момента подписания его Сторонами или с момента внесения Арендатором предоплаты, в зависимости от того, что наступит ранее, и действует до момента исполнения Сторонами всех обязательств.
- 7.2. В случае, если в указанный в пункте 1.2 настоящего договора срок завершения аренды Арендатор отказывается покинуть Помещение, либо не выходит на связь, а вещи Арендатора находятся в Помещении, Арендодатель вправе произвести опись оставленных вещей, вынести их из Помещения и обратиться в полицию. Договор в таком случае считается расторгнутым, что не освобождает Арендатора от остальных обязательств.
- 7.3. В случае если Арендатор и/или другие лица, допущенные Арендатором в Помещение, своевременно не освободили Помещение, то Арендодателем взимается 10 % от стоимости одних суток проживания за каждый час задержки в Помещении.

## **8. РАСТОРЖЕНИЕ И ПРОДЛЕНИЕ ДОГОВОРА.**

- 8.1. Настоящий договор может быть досрочно расторгнут Арендодателем в одностороннем внесудебном порядке без возврата денежных сумм, уплаченных Арендатором, в случае:
  - Нарушения Арендатором своих обязательств, заявлений, гарантий по настоящему договору;
  - В случае причинения Арендатором Помещению или имуществу ущерба;
  - В случае несоблюдения Арендатором правил Проживания в Помещении (Приложение 1);
  - В случае незаезда Арендатора в Помещение до 11:00 дня, следующего за днем срока начала аренды.В этих случаях Договор считается прекращенным в момент отправки Арендатору сообщения в WhatsApp/Telegram или посредством электронной почты. В случае если в момент отправки сообщений Арендатор арендует Объект, Арендатор обязуется незамедлительно завершить аренду.
- 8.2. Настоящий договор может быть досрочно расторгнут Арендатором без выплаты штрафных санкций Арендодателю, в случае:
  - Нарушения Арендодателем своих обязательств (согласно п.3) по настоящему договору.
  - Если Помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для проживания.
- 8.3. В случае невозможности оказания услуг Арендодателем по техническим или иным обстоятельствам, а также вследствие форс-мажорных событий, Арендодатель имеет право расторгнуть Договор в одностороннем порядке и вернуть Арендатору уплаченные им ранее денежные средства, без каких-либо штрафных санкций, в течение 5 (пяти) банковских дней от даты направления соответствующего извещения Арендодателем.

- 8.4. Настоящий договор может быть досрочно расторгнут Арендатором по любым иным причинам, при этом возврат денежных средств Арендодателем с возможным удержанием из ранее оплаченных Арендатором сумм осуществляется в соответствии с условиями, указанными в правилах Проживания.
- 8.5. Настоящий договор может быть продлен по взаимному согласию Сторон.
- 8.6. Пролонгация договора является правом Арендодателя, независимо от срока действия настоящего договора.
- 8.7. В части неисполненных обязательств Сторон прекращенный по любым основаниям Договор продолжает действовать вплоть до исполнения этих обязательств Сторонами в полном объеме.

## **9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

- 9.1. С момента заключения Договора Стороны признают юридическую силу за документами, с условиями которых согласился Арендатор в момент бронирования Объекта, а также направленными по электронной почте (адреса электронной почты, указанные в Договоре, и адреса электронной почты Арендатора, указанные в процессе бронирования), соглашаются с тем, что указанные документы являются равнозначными документам, составленным на бумажных носителях и подписанных собственноручной подписью соответствующего лица. Сообщения, направленные на электронную почту, считаются полученными Арендатором в момент их отправки.
- Сторонами также устанавливается, что в качестве надлежащих доказательств заключения и исполнения ими Договора принимаются соответствующие копии платежных документов и иные документы, позволяющие достоверно установить информацию исходящую от Сторон по настоящему Договору). Все исправления и дополнения по тексту настоящего договора имеют юридическую силу только при взаимном их удостоверении Сторонами или их полномочными представителями.
- 9.2. Все споры, возникшие между Сторонами в связи с исполнением настоящего договора, решаются путем переговоров, а в случае невозможности последних, в установленном законом порядке.
- 9.3. Арендодатель не несёт ответственность перед Арендатором за отсутствие или перебои в поставках на площадь Помещения централизованного водоснабжения (холодного и горячего), теплового отопления, эл/энергии, за неисправность работы лифтов, нерегулярность вывоза мусора и уборки подъезда уполномоченными службами.
- 9.4. Стороны признают законность документов, передаваемых друг другу Сторонами в электронном виде посредством электронной почты и/или мессенджеров WhatsApp, Telegram.
- 9.5. Стороны признают законными дополнительные условия, согласованные сторонами в переписке в электронном виде посредством электронной почты и/или мессенджеров WhatsApp, Telegram
- 9.6. В соответствии с ч.2 ст.6 Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» обработка персональных данных Арендатора осуществляется в целях исполнения настоящего Договора, одной из сторон которого является Арендатор. Персональная информация Арендатора не подлежит передаче третьим лицам за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.
- 9.7. Арендодатель обязуется использовать все личные данные Арендатора исключительно для оформления соответствующих услуг, идентификации и поддержки Арендатора. Арендодатель обязуется ни при каких условиях не использовать личные данные Арендатора для несанкционированной рассылки материалов, не относящихся к услугам, оказываемых Арендатором.

Арендодатель: \_\_\_\_\_

Арендатор: \_\_\_\_\_