

# Rendin.



## **ОБЩИЕ УСЛОВИЯ УСЛУГИ RENDIN v 1.9, действуют с 15.05.2026**

Уважаемый пользователь услуг Rendin!

Настоящие общие условия услуг Rendin определяют общие принципы, регулирующие оказание услуг Rendin. В целях обеспечения безопасности услуги и снижения рисков Rendin заключил договор страхования с PZU Kindlustus. В результате, в дополнение к настоящим общим условиям действуют условия соответствующей страховой услуги PZU Kindlustus, которые доступны на веб-сайте: [www.pzu.ee](http://www.pzu.ee). Условия, применимые к той или иной услуге, указаны в сертификате, выдаваемом клиенту.

Пожалуйста, уделите время, чтобы изучить и прочитать эти общие условия и условия страхования. В случае возникновения вопросов Вы всегда можете связаться с Rendin по адресу [info@rendin.co](mailto:info@rendin.co)

### **Содержание:**

1. Какие понятия используются
2. Характер и содержание услуги Rendin
3. Условия использования платформы Rendin
4. Характер и содержание защиты отношений, исходящих из аренды
5. Когда защита арендных отношений считается действительной
6. Каковы принципы возмещения
7. На какие случаи не распространяется защита (общие исключения)
8. Двойное страхование (например, Rendin и страхование жилья)
9. Что означает переход права требования
10. Когда истекает срок требований, вытекающих из договора аренды
11. Какой срок действия услуг Rendin
12. Как определяется и оплачивается плата за услуги и каковы последствия просрочки платежа
13. Как осуществляется выставление счетов
14. Как Rendin идентифицирует личности сторон и право представительства
15. Какую информацию и уведомления Rendin передает сторонам
16. Какую информацию Rendin ожидает от сторон
17. Какие права имеются у Rendin, если клиент нарушил обязательство по уведомлению
18. Как можно прекратить пользование услугой или когда прекращается защита
19. Как обрабатываются персональные данные
20. Документы на иностранном языке
21. Как происходит разрешение споров

*Пояснения, приведенные под соответствующими пунктами, носят уточняющий характер и со временем могут меняться, самые актуальные пояснения и свежие практические примеры указаны на сайте Rendin.*

1. Какие понятия используются

<b>Rendin / Поставщик услуг / Страхователь</b>	Rendin OÜ, адрес Петербурги tee, 2f, Таллинн, <a href="http://www.rendin.ee">www.rendin.ee</a> Электронная почта: info@rendin.co, телефон: 600 50 10 Rendin OÜ предлагает услугу управления долгосрочными договорами аренды жилых помещений и поддерживающее ее страховое решение.
<b>Страховщик (также Страховое общество)</b>	PZU Kindlustus (юридическое название: AB „Lietuvos draudimas“ Eesti filiaal)
<b>Услуги</b>	Rendin предоставляет своим пользователям поддержку клиентов, юридические консультации, превентивные примирительные процедуры и услуги по решению проблем, вытекающих из договора аренды, путем ответов на вопросы или предоставления оперативных инструкций. К услугам Rendin также относятся организованные или оказываемые клиенту в ходе консультирования или отдельно от него услуги по оценке и восстановлению состояния арендуемых помещений (уборка, оценка ущерба, ремонт и т. п.).
<b>Инструкции</b>	Инструкции, предоставленные Rendin Арендатору или Арендодателю в ходе консультирования или отдельно от него, для предотвращения потенциального ущерба или для предотвращения увеличения уже произошедшего ущерба или для его дальнейшего уменьшения. Соблюдение инструкций Rendin является обязательным для Арендодателя и Арендатора и является предпосылкой для действительности услуг Rendin и страхового покрытия.
<b>Платформа</b>	Среда (веб-сайт, мобильное приложение и т.д.), созданная Rendin для управления долгосрочных договоров аренды жилых помещений и сопутствующего страхового решения. Платформа не предоставляет возможность общения между арендодателем и арендатором. Вся коммуникация, включая сообщения, связанные с условиями договора и платежами за аренду, осуществляется вне платформы между пользователями.
<b>Пользователи платформы</b>	Лица старше 18 лет, обладающие правом подписи – Арендаторы, Арендодатели и Администраторы договоров (например, маклеры), которые могут вводить данные, заключать и управлять договорами аренды, сообщать о случаях ущерба и обмениваться информацией с Rendin.
<b>Учетная запись пользователя</b>	Учетная запись зарегистрированного пользователя на платформе Rendin, открытая в соответствии с политикой конфиденциальности Rendin. Информация, необходимая для доступа к учетной записи пользователя, хранится конфиденциально и используется безопасно, без предоставления к ней доступа третьим лицам. Все пользователи платформы Rendin обязаны сохранять конфиденциальность деталей договора и персонализированной информации сторон.
<b>Арендодатель</b>	Владелец объекта аренды и уполномоченный или законный представитель владельца.
<b>Арендатор</b>	Пользователь объекта аренды на основании договора аренды, заключенного с Арендодателем.
<b>Договор аренды</b>	Бессрочный договор на использование жилой площади, заключенный на платформе Rendin, основа которого проверена Rendin и соответствует действующему законодательству. По договору аренды одно лицо (Арендодатель) обязуется предоставить другому лицу (Арендатору) вещь (жилое помещение) в пользование, а Арендатор обязуется платить Арендодателю оговоренную плату (арендную плату).
<b>Фактическая сумма аренды (далее - аренда или арендная плата)."</b>	Фактическая арендная плата (в дальнейшем называемая арендой или суммой аренды) - это плата, которую Арендатор должен уплачивать Арендодателю за использование арендуемого помещения на протяжении срока аренды. Фактическая арендная плата может быть ежемесячной, ежеквартальной или годовой, и ее размер может зависеть от нескольких факторов или быть подверженным влиянию различных обстоятельств на протяжении срока аренды, включая состояние имущества, рыночные условия и различные соглашения между Сторонами. Сумма аренды может изменяться в течение срока аренды в соответствии с

	<p>взаимными соглашениями и другими обстоятельствами между Сторонами. Rendiñ не имеет права требовать информацию о Фактической арендной плате от Сторон в течение срока аренды, за исключением случаев возникновения ущерба и предоставления соответствующего уведомления о возникшем ущербе.</p>
<p><b>Расчетная арендная плата</b></p>	<p>Расчетная арендная плата является основой для определения размера страхового покрытия, указанного в Сертификате, и является суммой, указанной Сторонами в Арендном договоре. Расчетная арендная плата не обязательно должна быть равной Фактической арендной плате. Расчетная арендная плата может включать дополнительные расходы и платежи, такие как коммунальные платежи или плата за обслуживание, а также другие факторы, неизвестные Rendiñ. Расчетная арендная плата и соответствующие страховые суммы могут изменяться в течение срока аренды, если Стороны достигнут соглашения и уведомят Rendiñ об этом.</p>
<p><b>Проблемы, связанные с Арендой</b></p>	<p>Проблемы, возникающие в связи с Арендой, представляют собой задолженности по аренде и/или коммунальным расходам, порчу имущества Арендодателя и споры между Арендодателем и Арендатором относительно аренды.</p>
<p><b>Решение проблем, возникающих при аренде</b></p>	<p>Для решения проблем, возникающих в связи с Арендой, стороны обращаются к Rendiñ за инструкциями. В ходе решения проблемы Rendiñ при необходимости реализует дополнительные меры в дополнение к инструкциям по дальнейшим действиям предоставленным Арендатору или Арендодателю, для предотвращения потенциального ущерба или для предотвращения увеличения уже произошедшего ущерба.</p>
<p><b>Защита</b></p>	<p>Защита является гарантией в случае причинения ущерба в соответствии с условиями сертификата (см. пункт 4).</p>
<p><b>Признанное требование</b></p>	<p>Требование Арендодателя к Арендатору, признанное со стороны Rendiñ. Чтобы признать требование, Арендодатель должен своевременно представить Rendiñ достаточное количество доказательств, которые, по оценке Rendiñ, соответствуют как договору аренды, так и условиям оказания услуг, а так же соответствуют закону и являются достаточным основанием для доказательства права требования к Арендатору в суде.</p>
<p><b>Непризнанное требование</b></p>	<p>Требование Арендодателя к Арендатору, не признанное со стороны Rendiñ.</p>
<p><b>Перенятие и/или уступка признанного требования</b></p>	<p>Rendiñ перенимает признанные обязательства Арендатора перед Арендодателем за невыплаченные арендные платежи, причиненный ущерб и т. д. При этом возмещение вышеуказанных расходов и процессуальных издержек согласуется с Арендатором.</p>
<p><b>Страховой случай</b></p>	<p>Инцидент или ситуация, предусмотренные настоящими условиями, в случае которых Rendiñ обязуется возместить ущерб в порядке и в объеме, указанных в условиях.</p>
<p><b>Естественный износ (амортизация)</b></p>	<p>Изменения и мелкие повреждения, которые происходят с арендуемой площадью и обстановкой в процессе нормального использования имущества (оттенок тускнеет или выгорает на солнце, на полу появляются мелкие царапины от ходьбы, изнашиваются пружины дивана, изнашиваются поверхности, материалы и технические приборы и т. д.), которые существенно не изменяют ценность жилой площади, мебели, бытовой техники и пр. Естественная амортизация не подлежит возмещению в рамках услуги Rendiñ и соответствующего страхового покрытия.</p>
<p><b>Интенсивный износ, множество мелких повреждений</b></p>	<p>Повреждения/изменения, причиненные или вызванные помимо естественного износа. Например, небрежное использование помещений и имущества, просверленные отверстия для крепления картин или временно установленных полок, крупные царапины или повреждения поверхностей (потолков, стен, пола, мебели и т. д.), ограничивающие или изменяющие ценность жилой площади, мебели, бытовой техники и пр.</p>
<p><b>Поломка, обширные повреждения</b></p>	<p>Обширные повреждения или поломки поверхностей жилых помещений (потолков, стен, полов, мебели и т. д.) и/или других частей и/или предметов обстановки. Например, сильное повреждение водой, пожар, вандализм или преднамеренное действие и т. д.</p>

<b>Уничтожение имущества</b>	Восстановление поврежденного имущества (мебели, бытовой техники и т. п.) до состояния, предшествующего причинению ущерба, экономически нецелесообразно, так как затраты на восстановление превышают рыночную стоимость имущества.
<b>Техническая ошибка</b>	Внутренняя неисправность технических систем и оборудования, влияющая или препятствующая их нормальной работе.
<b>Вандализм, кража, ограбление</b>	Повреждение, кража или ограбление имущества, находящегося в арендуемом помещении, третьими лицами. Кроме описания ущерба и его суммы, необходимо зарегистрировать дело в полиции или в прочих органах охраны правопорядка в соответствии с законом и предусмотренными Rendin условиями оказания услуги и страхования. Упомянутые случаи не подлежат возмещению в рамках услуги Rendin и соответствующего страхового покрытия.
<b>Пропажа</b>	Имущество Арендодателя, находящееся в Арендованных помещениях, пропало без явных признаков и/или сведений о его краже или грабеже.
<b>Прочие упущенные доходы, косвенные убытки</b>	Дополнительные убытки, понесенные в связи с частичным или полным отсутствием возможности использования арендуемого помещения в дополнение к упущенному доходу от аренды (например, Арендодатель или Арендатор не могут участвовать в деловой встрече из-за произошедшего случая причинения ущерба на объекте аренды, и важная сделка остается незаключенной и т. д.). <i>Не подлежит возмещению на основе услуги Rendin и сопутствующего страхового покрытия.</i>
<b>Моральный ущерб, эмоциональная ценность</b>	Ущерб Арендванному имуществу или находящемуся в нем имуществу, который не может быть оценен, возмещен или заменен в обычном порядке (например, может быть поврежден ковер на стене, вышитый бабушкой Арендодателя, или комод с резьбой по дереву, выполненной дедушкой и т. п.). <i>Не подлежит возмещению на основе услуги Rendin и сопутствующего страхового покрытия.</i>
<b>Общий принцип возмещения затрат</b>	Арендатор несет возможные расходы, связанные с процедурой возмещения ущерба, если не оговорено иное. Rendin оценивает размер издержек и при необходимости объясняет ее Арендатору.
<b>Оценка размера причиненного ущерба</b>	Экспертная оценка возможной стоимости и условий восстановления или замены имущества, проводимая специалистом Rendin, профессиональным поставщиком услуг (специалистом, обладающим знаниями и практическим опытом в данной области) или экспертом, назначенным Страховым обществом.
<b>Восстановление имущества</b>	Проведение ремонта в месте и способом, указанным специалистом Rendin, профессиональным поставщиком услуг или Страховым обществом (строительной компанией или специалистом соответствующей квалификации и т. д.). Восстановление имущества должно соответствовать технологическим и качественным требованиям к производству аналогичных ремонтных работ в рамках конкретной работы.
<b>Точечное исправление</b>	Восстановление имущества по специальной технологии с сокращением объема и масштаба работ для восстановления только поврежденного места.
<b>Денежное возмещение</b>	Возмещение причиненного ущерба деньгами. Финансовый расчет основан на экспертной оценке специалистом Rendin, профессиональным поставщиком услуг (специалистом, обладающим знаниями и практическим опытом в этой области) или экспертом, назначенным Страховым обществом, относительно возможной стоимости и условий восстановления или замены имущества. Денежное возмещение может быть использовано для возмещения стоимости ремонтных работ, а также других видов ущерба (замена имущества). Форма и способ возмещения определяются Rendin исходя из обстоятельств дела.
<b>Замена имущества</b>	Поврежденное или уничтоженное имущество заменяется равноценным (аналогичным по параметрам и техническим характеристикам) подержанным имуществом. В случае, если невозможно найти равноценное подержанное имущество, оно должно быть заменено новым имуществом с эквивалентными параметрами и техническими характеристиками, либо ущерб

	должен быть возмещен в денежной форме с учетом износа.
<b>Право обратного требования</b>	Исходящее из закона право Rendin по востребованию с Арендатора признанных требований, перешедших Rendin от Арендодателя.
<b>Учет износа</b>	Исходя из ситуации и состояния конкретного имущества, из суммы компенсации может быть пропорционально вычтена часть естественного износа имущества.
<b>Должная осмотрительность</b>	Обязанность Арендодателя добросовестно распоряжаться арендуемыми помещениями, разумно оценивать риски и, при необходимости, принимать меры по снижению рисков, а также разумно и экономически целесообразно заботиться о своем имуществе (например, убедиться, что системы отопления, электричества и т. д. арендуемых помещений соответствуют требованиям, организовать регулярные встречи с Арендатором или проверки, проводимые другими способами, чтобы иметь достаточное представление о состоянии арендуемого жилья и поведении Арендатора). Предпосылкой для действительности услуг и защиты Rendin и страхового партнера Rendin является выполнение Арендодателем обязанности по проявлению должной осмотрительности.
<b>Сертификат</b>	Документ, в котором указываются или ссылаются на все защиты услуги Rendin, их объем, содержание и пределы.
<b>Платёжное извещение-счет</b>	Платёжное извещение-счет — это уведомление, отправленное Rendin, в котором установлен срок оплаты платы за услугу и страховой взнос.

## 2. Характер и содержание услуги Rendin

Rendin — это решение, обеспечивающее безопасность и дополнительную защиту при аренде, с помощью которого Арендодатель может получить гарантию арендной платы и коммунальных расходов с защитой жилого помещения и находящегося в нем имущества, а Арендатор — снять жилье в аренду без залога.

Являясь экспертом в сфере аренды жилья, Rendin предлагает следующие услуги:

- 2.1. Платформа для управления отношений, исходящих из аренды  
Rendin разработал техническое решение (веб-платформа и/или мобильное приложение), которое обеспечивает гибкость в оформлении договоров и цифровую обработку документации. При взаимном интересе и соответствии условиям, Арендодатель и Арендатор могут воспользоваться платформой для оформления арендного договора с необходимыми приложениями. Обработка предоставленных данных через платформу Rendin происходит безопасно и в соответствии с заданными целями.
- 2.2. Контроль платежной дисциплины кандидата в Арендаторы  
Rendin выполняет предварительную проверку платежного поведения потенциальных Арендаторов и не позволяет заключать договор аренды с лицом, о котором известно, что в последнее время или в настоящее время у него имеются нарушения по выплатам.
- 2.3. Заключение, управление и расторжение безопасного договора аренды.  
На платформе Rendin как Арендодатель, так и Арендатор могут заключить юридически проверенный достаточно детальный и актуальный договор аренды с подробным актом приема-передачи и приложенными фотографиями для точного отражения состояния жилплощади. В случае изменения и расторжения договора стороны также могут совершить необходимые действия на платформе Rendin.
- 2.4. Обеспечение поступления арендной платы и коммунальных расходов Арендодателю и защита от порчи имущества.  
Договор аренды, заключенный на платформе Rendin, гарантирует получение арендных платежей и оплату коммунальных расходов. Это дает Арендодателю уверенность в том, что в случае возникновения проблем ему поступят платежи. Важно, чтобы стороны зафиксировали состояние объекта в начале договора аренды (акт, фотографии) и конкретно договорились о том, кто и в каком размере будет возмещать затраты (уборка, ремонт и т. д.) по окончании срока действия договора аренды. Rendin гарантирует Арендодателю оплату арендной платы и коммунальных расходов, не оплаченных Арендатором в установленный срок, а также ущерб, причиненный имуществу Арендодателя, на условиях и в пределах, указанных в сертификате.
- 2.5. Предотвращение возможного ущерба, инструкции, организация услуг и консультирование сторон  
Rendin применяет упреждающий подход, а это означает, что Rendin действует на основе ранних сигналов о потенциальных проблемах, основываясь на многолетнем опыте Rendin. В целях предотвращения возможного ущерба или в случае уже нанесенного ущерба для Арендатора и Арендодателя будут организованы

рекомендательные/посреднические действия, оптимизирующие размер ущерба. Соблюдение инструкций, данных Rendin, является необходимым условием для того, чтобы услуги и сопутствующая защита были полностью действительными для Арендодателя.

2.6. Уступка и передача требований

Rendin перенимает на себя признанные обязательства Арендатора перед Арендодателем за невыплаченные арендные платежи, причиненный ущерб и т. д. При этом возмещение вышеуказанных расходов и процессуальных издержек расходов, связанных с процедурой, согласуется с Арендатором.

### 3. Условия использования платформы Rendin

- 3.1. Пользователю разрешается использовать платформу Rendin только после того, как он согласится с общими положениями и условиями, а так же политикой конфиденциальности Rendin. Создавая учетную запись пользователя на платформе Rendin и используя приложение Rendin или Digimaakler, пользователь соглашается с тем, что ознакомился с общими условиями и политикой конфиденциальности услуг Rendin, понял их содержание и принял их.

*Пояснение: Зарегистрированный пользователь может получить доступ к некоторым услугам Rendin еще до подписания договора аренды и создания сертификата (например, до подписания договора пользователь может использовать услугу Digimaakler, юридические и технические консультации по вопросам аренды и т. д.). Поэтому важно, чтобы пользователь платформы внимательно ознакомился с общими условиями и политикой конфиденциальности Rendin.*

- 3.2. Пользователь должен самостоятельно убедиться в полноте и достоверности предоставленной им информации. Пользователь несет ответственность за достоверность предоставленных им данных и право на использование загруженных изображений (например, авторские права и права собственности).
- 3.3. Права на объявления, загруженные пользователем на платформу, включая фотографии, описания и иной контент, остаются за соответствующим правообладателем. В то же время, добавляя такой контент, пользователь предоставляет Rendin неисключительное, бесплатное и действующее по всему миру право использовать этот контент в объеме, необходимом для функционирования платформы, её развития и оказания услуг Rendin. Указанное право включает, помимо прочего, право хранить, копировать, отображать, обрабатывать, адаптировать, распространять контент, а также использовать его в маркетинговых и аналитических целях, в том числе через партнёров Rendin.
- 3.4. Пользователь понимает и соглашается с тем, что фотографии и иной контент, связанный с объявлениями, могут сохраняться даже после удаления объявления или прекращения действия пользовательского аккаунта. Rendin не обязан удалять такой контент, за исключением случаев, предусмотренных законодательством или обоснованным требованием.
- 3.5. Пользователь несет ответственность за обеспечение конфиденциальности и безопасности данных для входа в учетную запись. Пользователь не должен раскрывать свои данные третьим лицам. Если пользователь подозревает, что его данные были потеряны, украдены или учетная запись иным образом находится под угрозой, он должен незамедлительно уведомить Rendin. Пользователь несет ответственность за действия, выполненные через учетную запись Rendin, за исключением случаев, когда такие действия не были выполнены пользователем и пользователь не был небрежен (например, не уведомил Rendin о потере данных).
- 3.6. Пользователь дает Rendin согласие на передачу определенных данных (таких как адрес о, описание и фотографии объекта аренды, контактные данные Арендодателя) третьим лицам для выполнения действий, на которые Арендодатель уполномочил Rendin (в частности, для публикации объявлений об аренде через Rendin на платформе Rendin, порталах недвижимости, социальных сетях).

*Пояснение: В первую очередь это касается ситуаций когда Арендодатель использует услугу Digimaakler от Rendin, заполнив форму Digimaakler.*

- 3.7. Платформа не обеспечивает коммуникацию между Арендодателем и Арендатором. Вся коммуникация, включая условия договора и уведомления, связанные с платежами за аренду, осуществляется вне платформы, через телефон, электронную почту, почтовую службу или другие удобные средства связи.
- 3.7.1. Платформа не несет ответственности за любую коммуникацию или соглашения, которые могут возникнуть между Арендодателем и Арендатором вне платформы. Платформа также не несет ответственности за передачу информации, документов или денежных сумм, таких как арендная плата, коммунальные платежи, компенсации за ущерб и т. д., между Арендодателем и Арендатором.
- 3.8. Платформа не обеспечивает решений или функционала для сбора и оплаты Фактической арендной платы и прочих платежей. Арендодатель и Арендатор должны организовать эти процессы самостоятельно вне платформы.
- 3.8.1. Арендодатель и Арендатор самостоятельно несут ответственность за организацию сбора и оплаты Фактической Арендной платы и прочих сборов.
- 3.8.2. Фактическая арендная плата и коммунальные платежи оплачиваются напрямую Арендодателю. Платформа не посредничает в передаче арендной платы, сборов или других расходов между Арендодателем и Арендатором.

- 3.9. Будучи посредником в отношениях аренды, пользователь подтверждает, что он уполномочен на совершение действий собственником жилого помещения или его представителем.
- 3.10. Пользователь является единственным авторизованным пользователем своей учетной записи пользователя Rendin.
- 3.11. С помощью Digimaakler пользователь может публиковать на платформе Rendin только те объявления, которые соответствуют условиям услуги Rendin, то есть предлагают аренду жилья без залога (депозита) и с бессрочным договором. Если объявление не соответствует этим условиям, Rendin оставляет за собой право убрать его без предупреждения.

#### 4. Характер и содержание защиты отношений, исходящих из аренды

При заключении договора аренды на платформе Rendin Арендодателю гарантируется оплата арендных платежей и коммунальных расходов, а также возмещение возможного имущественного ущерба, причиненного Арендодателю. Это создает у Арендодателя уверенность в том, что в случае возникновения проблем он не останется один на один со своей бедой.. Важно, чтобы стороны зафиксировали состояние объекта в начале договора аренды (акт, фотографии) и конкретно договорились о том, кто и в каком размере будет возмещать затраты (уборка, ремонт и т. д.) по окончании срока действия договора аренды.

##### 4.1. Защита от долгов по аренде и коммунальным платежам

- 4.1.1. В случае защиты от нарушения сроков оплаты под страховым случаем понимается ситуация, когда Арендатор не оплачивает аренду или коммунальные расходы, и с момента предъявления Арендодателем письменного требования прошло не менее 14 дней безрезультатно.

*Пояснение: Арендодатель обязан предоставить Арендатору разумный срок для ознакомления с требованиями и их оплаты, а также при необходимости, для предъявления вопросов или возражений.*

- 4.1.2. Защита от долгов включает компенсацию в размере до трех месячных арендных плат и коммунальных расходов.

*Пояснение: Максимальное требование Арендодателя может быть следующим: арендная плата, умноженная на три, плюс коммунальные расходы, умноженные на три (коммунальные расходы возмещаются согласно счетам, но сумма не должна превышать трех месячных арендных платежей). Пример: Максимальная защита рассчитывается исходя из Расчетной суммы аренды. Если арендная плата составляет 500 евро, а коммунальные расходы выше, т. е. 800 евро, то максимальная общая сумма защиты составляет 3000 евро (3-кратная сумма арендной платы для покрытия задолженности по аренде и 3-кратная сумма арендной платы для покрытия коммунальных услуг).*

- 4.1.2.1. Арендная плата может быть рассчитана до окончания срока аренды.

*Пояснение: В ситуации, когда Арендатор не передает Арендодателю во владение квартиру после окончания срока аренды, юридически это не требование арендной платы, а требование о возмещении убытков за невозврат квартиры. Это требование также включено в страховое покрытие арендной платы. Ущерб, причиненный Арендодателю, рассчитывается исходя из суммы арендной платы, указанной в последнем действующем договоре аренды, и фактических коммунальных расходов.*

- 4.1.2.2. За преждевременно возвращенную и пустующую квартиру расходы по коммунальным платежам компенсируются до 33%

*Пояснение: В ситуации, когда квартира была преждевременно возвращена Арендодателю (до окончания договора аренды) и нет препятствий для повторной сдачи квартиры в аренду другому лицу, но квартира остается пустой без уважительной причины, Арендодатель может требовать компенсации расходов до 33% за период пустования.*

- 4.1.3. В случае возникновения задолженности по арендной плате и/или коммунальным расходам Арендодатель обязан сделать все возможное, чтобы свести к минимуму возможный риск увеличения долга, в том числе немедленно (но не позднее, чем через 30 дней) информировать Rendin о том, что Арендатор не выполнил свои обязательства по оплате в том числе после напоминания со стороны Арендодателя

*Пояснение: Арендодатель может использовать образцы предупреждений на платформе Rendin по адресу: <https://rendin.ee/documents>, даже если просрочка платежа Арендатора длится всего несколько дней/недель, таким образом Rendin также получит автоматическое уведомление о наличии задолженности.*

- 4.1.4. Арендодатель обязан сделать все возможное для прекращения аренды с Арендатором, не уплачивающим арендную плату и/или коммунальные расходы, в кратчайшие сроки, в том числе Арендодатель обязан воспользоваться правом расторжения договора, если оплата коммунальных расходов, арендной платы или значительной их части была дважды оплачена несвоевременно, а также в случае задолженности, соответствующей двухмесячной арендной плате или плате за коммунальные расходы за два месяца.

*Пояснение: Законом установлено, что договор аренды может быть расторгнут, если у Арендатора есть просрочка по платежу (в том числе частичная) и она длится 2 месяца. Rendin может отказать в обеспечении защиты, если Арендодатель умышленно допустил рост задолженности и не предпринял вышеупомянутые превентивные меры.*

- 4.1.5. Компенсация выплачивается, если а) требование окончательное; б) Арендодатель уведомил Арендатора о требовании и сумме претензии; с) Арендодатель предоставил Арендатору разумный дополнительный срок для оплаты требований (мин. 2 недели); d) Арендатор не удовлетворил требования в течение дополнительного срока; e) Rendin были предоставлены все необходимые доказательства для рассмотрения и признания требования.
- 4.1.6. Компенсация выплачивается на основании договора уступки прав требования, который подписывается Арендодателем и Rendin. С заключением договора уступки прав требования и выплатой компенсации договорные обязательства Арендатора перед Арендодателем считаются исполненными, а право требования переходит к Rendin.

*Пояснение: Окончательное требование означает, что у Арендодателя нет дополнительных требований к Арендатору и, насколько ему известно, нет вероятности добавления новых претензий в будущем. Поскольку возмещение выплачивается на основании договора об уступке прав требования, Арендодатель должен подтвердить, что у него больше нет требований к Арендатору, и Rendin становится следующим кредитором по отношению к Арендатору. Это, в свою очередь, означает, что Арендодатель получит компенсацию на банковский счет на основании признанных требований, а Rendin примет на себя право требования и продолжит взыскание требований.*

#### 4.2. Защита имущества Арендодателя (ответственность Арендатора)

- 4.2.1. В случае защиты имущества Арендодателя случаем причинения ущерба является ущерб, причиненный жилому помещению и его обстановке в результате действия или бездействия Арендатора, который Арендатор не устраняет и не возмещает добровольно и в разумные сроки.
- 4.2.2. В защиту имущества Арендодателя входит возмещение в размере, указанном в сертификате, и в признанном объеме.

*Пояснение: Лимитом компенсации за защиту имущества является арендная плата в десятикратном размере.*

- 4.2.3. В случае обнаружения недостатка имущества Арендодателя в результате действий или бездействия Арендатора, речь идет о ситуации, когда после окончания договора Арендатор возвращает объект аренды Арендодателю в состоянии, не соответствующем использованию в соответствии с договором. Арендатор несет ответственность за порчу, пропажу и повреждение арендованной вещи, произошедшую во время нахождения вещи во владении Арендатора (кроме п. 4.2.4.).

*Пояснение: Арендатор несет ответственность, например, за дыру, просверленную в стене без разрешения Арендодателя, за повреждение мебели домашним животным, за вывезенную из квартиры и не возвращенную мебель и технику Арендодателя и т. д. Таким образом, ответственность за небрежное использование квартиры, ремонтные работы, не согласованные с Арендодателем, поломку вещей, повреждения и другие подобные убытки несет Арендатор.*

- 4.2.4. Арендатор не несет ответственности за естественный износ, ухудшение и изменение вещи, сопровождающие договорное и нормальное использование вещи.

*Пояснение: Изменения и небольшие повреждения арендуемой площади и предметов обстановки которые произошли в ходе обычного добросовестного использования (например, потускнел или выгорел цвет на солнце, на полу появились мелкие царапины от ходьбы, износились диванные пружины, износились поверхности, материалы и техническое оснащение и т. д.), которые существенно не повлияли на стоимость и комфорт жилплощади, мебели, бытовой техники и т.п. читаются естественным и нормальным износом, за который Арендатор не несет ответственности. Если стороны договорились в особых условиях договора аренды, что после окончания договора Арендатор возвращает жилое помещение в таком состоянии, что ухудшение или износ, вызванный нормальным договорным использованием, был устранен, то такое соглашение не попадает под защиту.*

- 4.2.4.1. В случае возникновения убытков, целью их возмещения является восстановление Арендодателя в такое положение, которое было бы наиболее близким к положению, в котором он находился бы, если бы Арендатор не причинил ущерб. Следует вычесть любую выгоду, которую Арендодатель может получить в результате причинения ущерба. В этом случае, если предмет аренды поврежден, Арендодатель может требовать разумных расходов, связанных с восстановлением предмета, а также возможного снижения его стоимости. Если восстановление предмета аренды неразумно дорого по сравнению со стоимостью предмета и его удобством использования, Арендодатель может требовать компенсации убытков, связанных с приобретением предмета аренды аналогичной стоимости.
- 4.2.5. Доказательства повреждения имущества основываются на акте приема-передачи и фотографиях, утвержденных Арендодателем и Арендатором. Из-за отсутствия подтвержденного акта приема-передачи может быть сложно или невозможно доказать размер ущерба. Недоказанный ущерб возмещению не подлежит.
- 4.2.6. Компенсация выплачивается, если а) требование окончательное; б) Арендодатель уведомил Арендатора о требовании и сумме претензии; с) Арендодатель предоставил Арендатору разумный дополнительный срок для оплаты требований (мин. 2 недели); d) Арендатор не удовлетворил

требования в течение дополнительного срока; е) Rendin были предоставлены все необходимые доказательства для рассмотрения и признания требования.

- 4.2.7. В случае повреждения имущества, если Арендодатель решает не подавать заявку на ремонт повреждений, а предпочитает денежную компенсацию (т.е. предоставляет в рамках процесса только ценовое предложение, а не счёт), из суммы компенсации будет вычтен налог с оборота, и при необходимости расходы за оценку (если оценивание было произведено партнером Rendin).
- 4.2.8. Возмещение выплачивается на основании договора уступки прав требования, который подписывается Арендодателем и Rendin. С заключением договора об уступке прав требования и выплатой компенсации договорные обязательства Арендатора перед Арендодателем считаются исполненными, а право требования переходит к Rendin.
- 4.2.9. Защита имущества Арендодателя также распространяется на случаи, когда Арендодатель обратился к другой страховой компании для ликвидации ущерба, причиненного Арендатором, в результате чего Арендодателю был причинен ущерб в виде собственной ответственности, уплаченной жилищному страхованию.

*Пояснение: Например, в результате халатности Арендатора стол Арендодателя, который стоит 700,00 евро, был поврежден. Чтобы уменьшить требование к Арендатору о возмещении ущерба, Арендодатель обратился к своей фирме по жилищному страхованию. Ремонт стола обошелся в 400,00 евро, из которых собственная ответственность составляет 200,00 евро. Поскольку стол был поврежден по вине Арендатора, Арендодатель имеет право потребовать от Арендатора компенсации в размере 200,00 евро, уплаченных жилищному страхованию.*

- 4.2.9.1. При доказывании требования о возмещении ущерба собственной ответственности, уплаченного другому страховщику, следует основываться на первичном акте приема-передачи жилого помещения, фотографиях и письменном заключении эксперта и решении привлеченной страховой фирмы.

*Пояснение: Необходимо доказать, что нарушение возникло не вследствие естественного износа или дефекта. Например, если стиральная машина протекает, эксперт должен определить, был ли ущерб вызван дефектом стиральной машины или халатностью Арендатора (например, при стирке белья Арендатор перегрузил разрешенный вес стиральной машины).*

- 4.2.9.2. Недоказанный и непризнанный ущерб не покрывается защитой и не подлежит возмещению со стороны Rendin.

4.2.10. Компенсации не подлежат:

- а) повреждение оборудования, техники или отделки, которое не было обусловлено внешними событиями;

*Пояснение: Например, если в технике произошел внутренний сбой, она бракованная или срок службы превышен и оборудование перестало работать не из-за внешних воздействий, то это не попадает под ответственность Арендатора.*

- б) недополученный доход и моральный ущерб;

*Пояснение: С точки зрения услуг и защиты Rendin невыплаченная Арендатором арендная плата (которая появилась в течение срока действия аренды) или компенсация за возврат жилья (если договор закончился, но Арендатор задерживает возврат жилья) не равняется упущенному доходу. Потеря дохода, с точки зрения услуги и защиты Rendin, это прежде всего сумма денег, которую Арендодатель мог бы получить, если бы Арендатор не нарушил свои договорные обязательства. Например, если бы Арендатор вернул Арендодателю квартиру в надлежащем состоянии, Арендодателю не нужно было бы заниматься восстановлением квартиры и, таким образом, Арендодатель мог бы снова сдать квартиру в аренду и не потерять доход за период когда квартира пустовала из-за ремонта.*

- в) ущерб, причиненный не Арендатором или лицом, пребывавшим в квартире с разрешения Арендатора;

*Пояснение: Например, если произошло вторжение, в результате которого имущество Арендодателя было потеряно, уничтожено или повреждено, такой ущерб возмещению не подлежит, поскольку он причинен не Арендатором или лицом, находившимся в квартире с разрешения Арендатора.*

- д) повреждения, вызванные длительным процессом.

*Пояснение: Например, естественный износ, ржавчина, плесень и проч.*

- е) Мелкий инвентарь (например, столовые приборы, кастрюли, сковородки, тарелки, бокалы, чашки, комплекты постельного белья) и предметы интерьера природного происхождения (например, аквариум, растения и т. д.);

*Пояснение: Если Арендодатель предоставляет Арендатору мелкие предметы, такие как кухонные принадлежности, комплекты постельного белья, комнатные растения и т. д., стороны должны учитывать, что это также повлечет за собой необоснованно большую обязанность по бережному отношению Арендатора к этим предметам и их сохранению (например, Арендатор не сможет уехать в долгосрочное путешествие, так как должен заботиться о поливе растений). Указанные предметы подвержены износу и естественной утрате даже в обычных условиях, что, в свою очередь, затрудняет определение исходного состояния предметов, уровня амортизации и определение объема ущерба при возникновении повреждений.*

f) Расходы на организацию и дополнительные удобства Арендодателя.

*Объяснение: Административные расходы Арендодателя, включая его время, расходы на транспорт и другие аналогичные расходы, не покрываются защитой, так как они непосредственно связаны со сдачей жилого помещения в аренду (включая риски арендного бизнеса) и должны быть заложены в размер арендной платы. Это также включает удобства, например, в случаях, когда Арендодатель заказывает услуги для выполнения работ, непосредственно связанных с его административными обязанностями (например, выбор и заказ заменяющих предметов, прием объекта и оценка повреждений, взаимодействие с исполнителями работ и т. д.). Указанный пункт не применяется, если расходы на административные услуги являются частью самой услуги (например, если Арендодатель заказывает профессиональных строителей для устранения дефектов, а в счете указаны административные расходы исполнителя услуги). Также исключения не распространяются на транспортные расходы по крупногабаритным предметам (например, если Арендодатель заменяет поврежденный диван или шкаф и вынужден заказать доставку).*

4.3. **Юридическая защита интересов арендодателя**

- 4.3.1. В случае юридической защиты интересов Арендодателя, событием нанесения ущерба является представительство Арендодателя (на основании доверенности) в суде и в комиссии по делам аренды против Арендатора по иску о возврате незаконного владения жилплощадью.

*Пояснение: В ситуации, когда договор аренды был расторгнут в обычном порядке, досрочно или по соглашению сторон, но Арендатор отказывается освободить жилое помещение, Арендодатель может обратиться к Rendin чтобы в судебном порядке или через комиссию по делам аренды потребовать возврата от Арендатора незаконного владения квартирой.*

- 4.3.2. Юридическая защита интересов Арендодателя действительна только для признанных требований относительно соответствующей юридической помощи, организованной Rendin или Страховым партнером, и не распространяется на другие расходы на юридическую помощь, не связанные с Rendin или Страховым партнером (за исключением государственной пошлины).

**5. Когда защита арендных отношений считается действительной?**

- 5.1. Защита Rendin начинается с момента, когда соблюдены все следующие условия : а) Арендодатель и Арендатор подписали договор аренды, б) наступила дата передачи арендованного объекта, с) Арендатору передано владение арендованным объектом.

*Пояснение: Может случиться так, что стороны заключают договор аренды на будущее, т.е. задолго до передачи жилого помещения во владение Арендатора, и в таких случаях Rendin рекомендует установить плату за бронирование и предусмотреть в особых условиях договора аренды о том что будет в случае если Арендодатель откажется от договора аренды после заключения договора и до принятия жилплощади , то есть на каких условиях и в каком размере Арендодатель частично или полностью может не возвращать плату за бронирование. Если сделка не отменена, то плата за бронирование может быть засчитана в арендную плату за первый месяц.*

- 5.2. У Rendin есть право прекратить (т.е. закрыть) договор аренды в системе Rendin, если существуют обстоятельства, указывающие на прекращение договора аренды между сторонами. Такими обстоятельствами могут быть, например:

- а) волеизъявление одной из сторон, из которого следует расторжение договора в обычном порядке, досрочное расторжение или расторжение по соглашению сторон;  
б) заключение Арендодателем нового договора аренды в отношении того же объекта аренды.

Действительность договора аренды Rendin в системе связана с предоставляемой защитой, т.е. Rendin может закрыть договор в системе, если страховое покрытие по данному договору прекращается. Если арендные отношения фактически не прекратились между сторонами, закрытие договора в системе не влияет на его фактическую действительность между сторонами.

*Пояснение: Rendin может закрыть договор в системе, если одна из сторон расторгает его досрочно и представляет доказательства, подтверждающие обоснованность расторжения, даже если другая сторона с этим не согласна. Также, если договор формально активен, но жильё больше не находится во владении Арендатора, а Арендодатель заключил новый договор аренды по тому же объекту, получая доход, то есть убытков у него нет. Или если стороны договорились о прекращении договора вне системы, но забыли изменить статус в системе.*

**6. Каковы принципы возмещения**

- 6.1. Ущерб подлежит возмещению в случаях и размере, указанных в сертификате.  
6.2. Цель возмещения убытков состоит в том, чтобы поставить потерпевшего в положение, которое было бы максимально приближено к положению, в котором лицо находилось бы, если бы не было причинения вреда.  
6.3. Компенсация за защиту от долгов по аренде и коммунальным платежам, защиту имущества Арендодателя (ответственность Арендатора) выплачивается на основании договора уступки прав требования, заключенного между Арендодателем и Rendin. С заключением договора об уступке прав требования и выплатой

компенсации договорное обязательство Арендатора перед Арендодателем считается исполненным, а право требования переходит к Rendin.

- 6.4. Если, несмотря на условия Rendin, Арендодатель взял у Арендатора залог при заключении договора аренды, то в случае возникновения ущерба Арендатор или Rendin имеют право первоочередного урегулирования признанных требований за счет залога. Арендодатель не может сам решать, какие требования покрываются за счет залога, без согласия Арендатора или Rendin.

## **7. На какие случаи не распространяется защита (общие исключения):**

- 7.1. На случаи, произошедшие до начала периода аренды или после окончания срока аренды.  
7.2. На случаи, вызванные форс-мажорными обстоятельствами (например, война, терроризм, государственный переворот, забастовка и т. д.).  
7.3. Требования о не полученном доходе и возмещении морального вреда.

*Пояснение: Термины пояснены в п. 1, а примеры приведены в п. 4.2.9.*

- 7.4. На требования Арендодателя о взыскании пеней и неустоек, за исключением ответственности Арендодателя перед третьими лицами.

*Пояснение: Хотя Арендодатель имеет право начислять пени с задолженности по договору аренды и требовать неустойку за нарушение не финансовых обязательств, такие требования не покрываются страховой защитой. Но, например, в ситуации, когда квартирное товарищество начислило пени с неоплаченного счета квартирное товарищества, такое востребование пени покрывается страховой защитой.*

- 7.5. На случаи, когда ущерб получает третье лицо (например, сосед).

*Пояснение: Например, если квартира затопила другую, и в результате повреждена отделка квартиры соседей снизу и имущество соседей, защита Rendin на это не распространяется.*

- 7.6. Если в процессе рассмотрения и признания требований намеренно предоставлена неверная информация или случай не соответствует условиям Rendin.  
7.7. Если заявитель случая причинения ущерба ввел в заблуждение или пытался ввести в заблуждение Rendin относительно обстоятельств или размера убытков либо пытался ввести Rendin в заблуждение иными способами относительно договора аренды или обстоятельств его исполнения.

*Пояснение: Страховые и другие мошенничества являются преступлениями, наказуемыми в уголовном порядке, о которых Rendin обязан немедленно сообщать. Поэтому всегда необходимо предъявлять требования и указывать обстоятельства, соответствующие истине.*

- 7.8. К защите имущества не относится всё, что не является жилым помещением или его неотъемлемой частью (например, парковочное место, кладовая, сарай, гараж, сад, ворота, озеленение и т.п.).

*Пояснение: Защита Rendin распространяется только на жилое помещение и его обстановку*

- 7.9. Защита не распространяется на использование жилого помещения в коммерческих целях, сдачу жилого помещения в субаренду или использование жилого помещения для размещения лиц, не относящихся к тому же семейству что и Арендатор.  
7.10. Любые дополнительные сборы, выходящие за рамки охвата сертификата, о которых договорились стороны договора, независимо от их соответствия закону, не попадают под защиту Rendin.

*Пояснение: Этот пункт включает, например: требования о улучшении квартиры за счет Арендатора; требования об устранении естественного износа за счет Арендатора; платы агентам, контрактные платежи и другие комиссии и т.д.*

## **8. Двойная страховка (например, Rendin и страхование жилья) и возможные требования**

- 8.1. Если Арендодатель или Арендатор также могут требовать страхового возмещения на основании договора, заключенного с другим страховщиком (например, страхование жилья), необходимо сначала обратиться к другому страховщику.

*Пояснение: если Арендодатель или Арендатор заключили другой договор страхования, например, страхование жилья, то заявление о возмещении должно быть предъявлено в первую очередь другому страховщику. Если другой страховщик компенсирует требования только частично, сторона может обратиться к Rendin с требованием о возмещении некомпенсированных требований, если имеется основание для возмещения, как предусмотрено настоящими условиями.*

- 8.2. Если Арендатор или Арендодатель, имеющий право требовать возмещения убытков на основании другого договора страхования, не сделает этого, а сначала попытается инициировать делопроизводство у Rendin, то Rendin имеет право приостановить рассмотрение дела до принятия решения на основании другого договора страхования.  
8.3. Ущерб, возмещенный или подлежащий возмещению на основании другого договора страхования, возмещению не подлежит.  
8.4. Возмещение суммы собственной ответственности, уплаченной Арендодателем другому страховщику, осуществляется в соответствии с пунктом 4.2.9.

## **9. Что означает переход права требования?**

- 9.1. Условием возмещения признанного требования в рамках защиты от долгов по аренде и коммунальным платежам и защиты имущества Арендодателя (в пределах ответственности Арендатора) является заключение между Rendin и Арендодателем договора уступки прав требования, в соответствии с которым право требования Арендодателя к Арендатору, вытекающее из договора аренды, переходит к Rendin. С переходом права требования прекращается право Арендодателя требовать от Арендатора возмещения уступленного требования или уступки права требования третьему лицу.

*Пояснение: Таким образом, для Арендодателя передача права требования означает, что подписанием договора и выплатой компенсации Rendin договорное обязательство Арендатора перед Арендодателем считается выполненным.*

## **10. Когда истекает срок требований, вытекающих из договора аренды**

- 10.1. Срок давности по требованиям, вытекающим из договора аренды, составляет три года. Срок давности начинается с конца календарного года, в котором требование становится подлежащим взысканию.
- 10.2. Срок давности по требованию о возмещении ущерба за изменение или порчу объекта аренды и по требованию о возмещении понесенных Арендатором расходов или об изъятии изменения составляет шесть месяцев.

*Пояснение: Под изменением понимаются произведённые Арендатором изменения в объекте аренды или его содержимом, которые отличаются от первоначального состояния и на которые отсутствует письменное согласие Арендодателя. Под ухудшением понимается такое ухудшение состояния, которое превышает нормальный износ. К ухудшению, среди прочего, относятся загрязнение и сильные стойкие запахи, такие как запах мочи или табачного дыма и т.п.*

- 10.3. Срок давности по требованию Арендодателя о возмещении ущерба начинается с момента возвращения владения арендованным объектом. Срок давности по требованиям Арендатора начинается с момента окончания договора.

*Пояснение: Сроки давности вытекают из закона и означают что обязанное лицо вправе отказаться от исполнения своего обязательства по истечению срока давности.*

- 10.4. Требования с истекшим сроком давности не покрываются защитой Rendin.

*Пояснение: В случае, если Арендодатель не предъявил Арендатору вовремя свои требования и тем самым допустил истечение срока давности, Rendin вправе отказать в возмещении просроченных требований.*

## **11. Какой срок действия услуг Rendin**

- 11.1. Услуги Rendin начинают действовать с момента подписания договора аренды. Защита начинает действовать при выполнении предусмотренных в пункте 5.1. условий. Услуга и защита Rendin действуют до даты расторжения договора аренды, за исключением случаев, когда защита прерывается в случаях, предусмотренных в пунктах 12 или 18.

## **12. Как определяется и оплачивается плата за услуги и каковы последствия просрочки платежа?**

- 12.1. Основание для расчета платы за услуги Rendin и ее размер указаны в прейскуранте на веб-сайте Rendin.
- 12.2. Размер ежемесячной платы за услуги Rendin указан в договоре аренды и сертификате. Основанием для расчета платы за услугу является Расчетная сумма арендной платы, указанная в договоре аренды. При изменении суммы Расчетной арендной платы пропорционально изменяется и размер платы за услугу.
- 12.2.1. При изменении Расчетной арендной платы пропорционально изменяется размер сервисного сбора. В стоимость сервисного сбора включены страховой платеж и стоимость услуги Rendin. Если Расчетная арендная плата повышается или снижается, соответственно меняется и сумма сервисного сбора. Максимальный уровень страхового покрытия рассчитывается в зависимости от размера Расчетного арендного платежа.

*Пояснение: Если вы хотите временно снизить Фактическую арендную плату (например, в период отопления), но не хотите изменять уровень страхового покрытия, вам необходимо заключить соответствующее соглашение, например, в свободной форме в пункте 7.3 арендного договора или в виде отдельного дополнительного соглашения к арендному договору.*

- 12.2.2. Rendin при расчете максимального уровня защиты руководствуется Расчетной арендной платой, и у него нет права запрашивать Фактическую арендную плату в течение арендного периода, за исключением случаев, когда Арендодатель представляет заявление о причиненном ущербе и требует компенсацию. В таких случаях Rendin имеет законный интерес определить Фактическую арендную плату, связанные расходы, промежуточные суммы поступлений и требовать предоставления соответствующих доказательств.

- 12.3. Оплата за услуги Rendin производится на основании выставленных Rendin счетов.
- 12.4. Срок оплаты услуги – 15-е число каждого месяца, если иное не указано в счете.
- 12.5. Неполучение счета на оплату услуг не освобождает обязанное лицо от своевременной оплаты.

*Пояснение: Реквизиты и размер платы за услугу клиент может найти в пункте 4 договора аренды.*

- 12.6. Согласно договору Арендодатель и Арендатор оговаривают в договоре аренды, кто из них обязан ежемесячно оплачивать в платежи за услуги Rendin. По письменному соглашению сторон обязательство по оплате в течение срока действия договора аренды может быть передано от одной стороны к другой.
- 12.7. Возможные последствия задержки Арендатором платы за услуги Rendin:
- 12.7.1. Защита Арендодателя не прерывается в случае просрочки платежа Арендатором;
- 12.7.2. Если стороны договорились о том, что Арендатор оплачивает плату за услугу Rendin, но Арендатор задерживает оплату за услугу Rendin или ее значительную часть в течение двух последовательных сроков платежа, то Rendin имеет право потребовать от Арендатора залог в размере арендной платы максимально в трехкратном размере.

*Пояснение: Rendin отправляет Арендатору не менее двух предупреждений, устанавливая дополнительный срок не менее двух недель для оплаты и предупреждая, что в противном случае услуги Rendin и защита для Арендатора будут прерваны. Если, несмотря на дополнительный срок, Арендатор не выполнит свое обязательство по оплате за услугу Rendin, то услуга Rendin и защита Арендатора также будут прерваны, и Rendin может потребовать от Арендатора залог в размере до трех месячных арендных плат.*

- 12.7.3. Rendin хранит залог, уплаченный Арендатором, в кредитном учреждении отдельно от своего имущества и по крайней мере по средней местной процентной ставке. Проценты принадлежат Арендатору и увеличивают сумму залога.
- 12.7.4. После возврата жилого помещения Rendin возвращает залог Арендатору вместе с начисленными процентами. Если у Арендатора есть неоплаченные счета Арендодателю или Rendin при возврате жилого помещения и/или у Арендодателя есть законный интерес в требовании возмещения ущерба от Арендатора, то Rendin вычитет указанные расходы из суммы залога.
- 12.7.5. В случае, если Арендатор не выполняет свои обязательства по уплате залога, Rendin может инициировать взыскание залога с Арендатора. Расходы по взысканию залога несет Арендатор.
- 12.8. Возможные последствия задержки Арендодателем платы за услуги Rendin:
- 12.8.1. Если стороны договорились о том, что плату за услуги несет Арендодатель, и Арендодатель опаздывает с оплатой за услуги в течение двух последовательных сроков платежа, и, несмотря хотя бы на два напоминания от Rendin, Арендодатель не выполнил свои обязательства, то срок действия услуги Rendin и вытекающие из нее защиты считаются утратившими свое действие.

*Пояснение: Rendin отправляет Арендодателю не менее двух предупреждений, устанавливая дополнительный срок не менее двух недель для оплаты и предупреждая, что в противном случае услуги Rendin и защита как для Арендатора, так и для Арендодателя будут прерваны. Если, несмотря на дополнительный срок, Арендодатель не будет выполнять свои обязательства по уплате платы за услуги Rendin, то Rendin освобождается от обязательств.*

- 12.8.2. В связи с задержкой платежей Арендодателем, Арендатор не обязан уплачивать Арендодателю денежный залог.
- 12.8.3. Rendin уведомляет стороны о прекращении услуги и защиты Rendin и причинах этого.
- 12.9. В случае просрочки платежа дополнительный срок определяется в соответствии с преискурантом Rendin (см. <https://rendin.ee/legal>)

### **13. Как осуществляется ведение расчетов?**

- 13.1. Для оплаты услуги Rendin мы ежемесячно отправляем счет указанной в договоре стороне по электронной почте. В счете содержится подлежащая оплате сумма, срок платежа, номер расчетного счета Rendin и уникальный номер ссылки, который необходимо указывать в соответствующем поле платежного поручения при оплате счета.

*Пояснение: Важно иметь в виду, что обязанность оплатить счет лежит на стороне, указанной в договоре, независимо от того, получила ли сторона счет. Для оплаты счетов мы рекомендуем заключить договор о постоянном платежном поручении через банк.*

- 13.2. Если договор аренды вступает в силу не 1-го числа месяца, то счет за первый месяц начисляется пропорционально сроку действия договора аренды в днях. В дальнейшем счет будет высылаться в начале каждого календарного месяца за следующий календарный месяц, и срок оплаты счета — с момента получения счета до 15-го числа того же календарного месяца.
- 13.3. Если плата за услугу была оплачена в меньшей сумме, ссылка на платеж неясна, и на основании доступной информации Rendin не может определить, за что был получен платеж, мы считаем, что счет за услугу не был оплачен до тех пор, пока Rendin не сможет определить, какой это платеж за услугу и/или пока не будет получена вся сумма платы за услугу. При необходимости Rendin свяжется с получателем счета.

*Пояснение: Например, Rendin отправляет напоминание по электронной почте, сообщением или звонит по телефону. Плата за услугу считается поступившей только тогда, когда поступила вся предусмотренная сумма.*

- 13.4. Если было уплачено больше, чем предусмотрено, Rendin возвращает излишек или оставляет его в качестве предоплаты.

*Пояснение: При желании клиент может внести соответствующую сумму предоплатой. Счета по-прежнему будут выставляться ежемесячно, но в каждом счете будет указываться предоплаченная на день выставления счета сумма или подлежащая оплате сумма.*

- 13.5. Если счет за услугу не оплачен в установленный срок, Rendin отправляет напоминание, а в случае неоплаты счета — первое предупреждение, в котором разъясняются обстоятельства неоплаченного платежа и указывается новый срок оплаты. В напоминании Rendin также описывает детали дальнейшего оказания услуги и правовые последствия, если платеж останется неоплаченным к новому сроку платежа.

*Пояснение: Rendin отправляет должнику не менее двух предупреждений о необходимости оплатить счета за услугу, устанавливая дополнительный для оплаты срок продолжительностью не менее двух недель и предупреждая, что может произойти, если плата за услугу не будет уплачена.*

- 13.6. Rendin имеет право требовать предусмотренную в договоре плату за услугу с даты начала действия договора, до окончания срока действия договора аренды в соответствии с пунктом 13.7 настоящих условий, за исключением случаев, если факт расторжения договора аренды не известен Rendin — в этом случае Rendin имеет право потребовать плату за услугу до момента получения уведомления о расторжении договора аренды.

*Пояснение: В случае, если стороны не оформят расторжение договора аренды на платформе Rendin или обе стороны своевременно не уведомят Rendin о прекращении отношений аренды, Rendin не узнает о прекращении услуги Rendin, и поэтому может возникнуть ситуация, когда, несмотря на то, что договор аренды больше не действует, Rendin продолжит выставлять счета на оплату услуг.*

- 13.7. Плата за услуги Rendin основана на календарном месяце, и счет выставляется за календарный месяц. При расторжении договора сторона, указанная в договоре, оплачивает плату за услуги, оказываемые Rendin, до конца календарного месяца оказания услуг. Окончательный счет выставляется за полный месяц. Если договор аренды расторгается до 15-го числа, клиент имеет право запросить перерасчет окончательной суммы. При расторжении договора 15-го числа и позднее применяется принцип ежемесячного расчета к оплате услуги, при этом предоплата за оплаченную услугу не возвращается.

#### **14. Как Rendin идентифицирует личности сторон и право представительства**

- 14.1. Принципы обработки персональных данных изложены в Политике конфиденциальности Rendin OÜ, которая доступна по адресу <https://rendin.ee/legal>.
- 14.2. Перед выдачей сертификата Rendin проверяет личность сторон и при необходимости требует дополнительные документы, подтверждающие личные данные и право собственности на жилое помещение.
- 14.3. В случае, если у Rendin возникают сомнения в достоверности предоставленных данных и документов, то у Rendin есть право отказать в выдаче сертификата.

*Пояснение: Например, если мать хочет заключить на свое имя договор аренды, на основании которого в квартире фактически будет проживать ее дочь, не прошедшая проверку Rendin из-за наличия долговых обязательств, и этот факт становится известен Rendin, то Rendin может отказать в оказании услуги.*

- 14.4. В случае, если Арендодатель и/или Арендатор действуют через представителей, следует предоставить Rendin доверенность с электронно-цифровой подписью или нотариально удостоверенную доверенность.

#### **15. Какую информацию и уведомления Rendin передает сторонам**

- 15.1. Rendin предоставляет сторонам уведомления, связанные с предоставлением своих услуг, такие как запросы, ответы на запросы сторон, разъяснения, счета и другую соответствующую информацию.
- 15.2. Rendin пересылает уведомления и информацию на последние предоставленные контактные данные.
- 15.3. В случае, если клиент дал согласие на получение информации маркетингового содержания, Rendin будет направлять информацию о продуктах и услугах, которые могут подойти клиенту во время оказания услуги и после ее окончания. Клиент имеет право и возможность отказать от получения этой информации в любое время, сообщив Rendin о своем желании на веб-сайте Rendin или отправив письмо на адрес [info@rendin.co](mailto:info@rendin.co).

#### **16. Какую информацию Rendin ожидает от сторон**

- 16.1. Стороны обязаны информировать Rendin обо всех известных важных обстоятельствах, которые могут повлиять на оказание услуг Rendin и на заключение или исполнение договора аренды.

*Пояснение: Важными обстоятельствами являются в первую очередь информация, которую Rendin запрашивает у сторон при заключении договора аренды.*

- 16.2. Стороны обязаны незамедлительно уведомить Rendin о следующих обстоятельствах:
  - 16.2.1. о риске возникновения случая причинения ущерба;

*Пояснение: Например, если несмотря на дополнительный срок (предупреждение) Арендатор не устранил просрочку платежа, то Арендодатель должен сообщить об этом Rendin, так как есть основания предполагать, что это может привести к возникновению случая причинения ущерба.*

- 16.2.2. о наступлении случая причинения ущерба;

- 16.2.3. о риске увеличения ущерба;
- 16.2.4. об изменении важных обстоятельств, оговоренных в договоре;
- 16.2.5. об окончании договора;
- 16.2.6. об отчуждении объекта (например, о продаже объекта аренды);
- 16.2.7. о других важных обстоятельствах.

## **17. Какие права имеются у Rendin, если клиент нарушил обязательство по уведомлению**

- 17.1. Если Арендатор или Арендодатель не сообщили Rendin о важном обстоятельстве, которое могло оказать влияние на оказание услуги, а также если Арендатор или Арендодатель умышленно уклонились от предоставления информации о важном обстоятельстве или предоставили недостоверную информацию о важном обстоятельстве, то Rendin может отказаться от предоставления услуги или изменить объем предлагаемой защиты.

*Пояснение: Предполагается, что важным является обстоятельство, о котором Rendin прямо запросил информацию в форме, допускающей письменное воспроизведение. Однако, важной может быть и информация, которую Rendin прямо не запрашивает, но которая опять же явно могла бы повлиять на заключение договора, например, информация о том, что Арендатор подал в суд заявление о начале производства по личному банкротству.*

## **18. Как можно прекратить пользование услугой или когда прекращается защита**

- 18.1. Услуги и защита Rendin действуют в течение всего срока действия договора до его расторжения. Требования возникшие в течение срока действия договора, стороны могут предъявлять даже после окончания срока действия договора.

*Пояснение. Расторжение договора аренды должно быть оформлено в онлайн-среде Rendin. NB! Возврат владения жилым помещением не всегда означает расторжение договора аренды, поэтому при необходимости стороны должны зафиксировать как дату возврата владения, так и отдельно дату расторжения договора (например, дату возврата владения следует зафиксировать актом о возврате жилого помещения, а дату расторжения договора — соответствующим приложением к договору).*

- 18.2. Арендатор может отказаться от услуги, сообщив о своем желании в письменной форме не менее чем за один месяц и при следующих условиях:
  - 18.2.1. Если Арендатор желает прекратить действие услуги и сертификата Rendin в течение срока действия договора аренды, то после уведомления Арендодателя и Rendin Арендатор должен внести залог в размере арендной платы за 3 месяца на банковский счет Арендодателя с пометкой «денежный залог по договору аренды». Услуги и сертификат Rendin будут прекращены в день передачи денежного залога.
- 18.3. Если стороны договорились о том, что плата за услуги Rendin оплачивается Арендодателем, а Арендодатель опаздывает с платежами, Rendin может приостановить оказание услуги и действие сертификата в порядке, предусмотренном п. 12.8 условий.
- 18.4. Rendin имеет право отказаться от оказания услуги и прекратить действие сертификата в соответствии с пунктом 17.1 настоящих условий.

## **19. Как обрабатываются персональные данные**

- 19.1. Персональные данные это любые данные о идентифицируемом или идентифицированном физическом лице.
- 19.2. Обработка персональных данных это любое действие, совершаемое с персональными данными, в том числе сбор, систематизация, хранение, изменение и т. п.
- 19.3. Обработка данных происходит в соответствии с положениями Общего регламента о защите персональных данных. Подробнее принципы обработки персональных данных изложены в документе «Политика конфиденциальности Rendin OÜ», который доступен по адресу <https://rendin.ee/legal>.

## **20. Документы на иностранном языке**

- 20.1. Основным языком ведения делопроизводства и общения является язык соответствующей страны, в которой Rendin предоставляет услуги и где находится объект аренды.

*Пояснение. Например, основной язык общения в Эстонии — эстонский язык, основной язык в Польше — польский язык и т. д. На основном языке общения ведется официальное общение, т. е. передача уведомлений, ведение споров, судопроизводство и отправка других сообщений. Передача информации, маркетинговая деятельность, пояснительные материалы и тому подобное также могут осуществляться на других языках. В случае противоречия информации, представленной на других языках, применяется формулировка на основном языке общения.*

- 20.2. По соглашению сторон Rendin выдает сертификаты на эстонском, русском или английском языках.

## **21. Как происходит разрешение споров**

- 21.1. Жалобы на деятельность Rendin можно подать непосредственно в Rendin, используя официальные контактные данные (такие как электронная почта, телефон, страница Rendin в Facebook, веб-сайт Rendin).

- 21.1.1. Rendin ответит на жалобу при первой же возможности, но не позднее, чем в течение пяти рабочих дней. Если процедура рассмотрения жалобы займет больше времени, Rendin объяснит причину задержки и установит новый срок ответа.
- 21.2. В отношении платформы или услуги Rendin (в том числе, если клиент считает, что на его жалобы не был дан адекватный или достаточный ответ), можно обратиться в Департамент защиты прав потребителей и технического надзора.
- 21.3. Споры и разногласия между сторонами, возникшие в связи с оказанием услуги, которые не удалось урегулировать путем переговоров, должны решаться в суде первой инстанции страны и города, где зарегистрирован юридический адрес Rendin.

*Пояснение: Например, юридический адрес Rendin OÜ: Петербури тээ, 2f, 11415 Таллинн, это означает, что споры в Эстонии должны решаться в суде первой инстанции города Таллинна.*