Следующие общие условия являются стандартными и доступны на платформе Rendin по адресу rendin.ee. Общие условия, а также другие приложения к Договору являются неотъемлемыми частями Договора, даже если они не подписываются отдельно.

v 7.1 01.12.2026

ПРИЛОЖЕНИЕ 2: ОБЩИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

1. ТЕРМИНЫ

Следующие термины имеют в контексте Договора следующее значение:

Сторона / Стороны	Арендатор или Арендодатель / Арендатор и Арендодатель.
Договор	данный договор аренды, его особые условия, общие условия, а также существующие и заключаемые в будущем приложения в совокупности.
Сертификат	документ, прилагаемый к Договору, в котором описаны защиты, предоставляемые Арендатору и Арендодателю, а также их объём.
Помещения	жилое помещение, указанное в пункте 2 Договора.
Здание	строение, в котором расположены Помещения и которое, помимо Помещений, включает лестничные клетки, лифты, коридоры, входы, а также территории, расположенные в здании или непосредственно вокруг него и предназначенные для общего пользования.
Обстановка	бытовая техника, устройства, мебель и иные элементы обстановки или системы, переданные Арендатору в рамках Договора.
Акт	документ, которым фиксируется состояние Помещений и находящегося в них имущества, включая уровень чистоты, при передаче и возврате Помещений.
Арендная плата	плата за пользование Помещениями, размер которой Стороны согласовали в пункте 3 Договора.
Побочные расходы и расходы на содержание и улучшение здания	услуги и расходы, связанные с использованием, обслуживанием и улучшением Помещений и Здания. Точное распределение расходов, согласованное между Сторонами, установлено в приложении 1 к Договору.

2. ПЕРЕДАЧА ПОМЕЩЕНИЙ

2.1 После заключения Договора Арендодатель передаёт Помещения, а Арендатор принимает Помещения путём составления/подтверждения Акта. Стороны фиксируют в Акте все известные и видимые недостатки. Арендатор обязан при принятии владения и/или в разумный срок после принятия тщательно осмотреть Помещения и Обстановку, а также письменно уведомить Арендодателя и Rendin обо всех недостатках, которые он обнаружит и которые по какой-либо причине не были зафиксированы в Акте (скрытые недостатки).

2.2 Задержка Арендатора в принятии Помещений не освобождает его от обязанности уплачивать Арендную плату, а также побочные расходы и расходы на содержание и улучшение.

2.3 После прекращения Договора Арендатор возвращает Помещения, а Арендодатель принимает Помещения путём составления/подтверждения Акта. Если Арендатор возвращает владение Помещениями Арендодателю до прекращения Договора, Акт составляется в момент передачи Помещений независимо от того, что Договор продолжает действовать. Целью Акта является фиксация состояния Помещений, а также всех известных и визуально выявляемых недостатков. Состояние Помещений и выявленные недостатки также считаются надлежащим образом зафиксированными, если соответствующая информация и фотографии незамедлительно направлены Арендатору по электронной почте или в иной форме, позволяющей письменное воспроизведение. Если после принятия Помещений и фиксации их состояния выявляется недостаток, за который отвечает Арендатор, но который не был выявлен при обычном осмотре и о котором Арендатор не уведомил, Арендодатель обязан незамедлительно уведомить об этом Арендатора по электронной почте или в иной форме, позволяющей письменное воспроизведение.

2.4 При передаче/возврате Помещений Стороны обязуются фиксировать состояние Помещений помимо Акта также с помощью фотографий, которые прилагаются к Акту и сохраняются на платформе Rendin.

Образец

3. СРЕДСТВА ДОСТУПА К ПОМЕЩЕНИЯМ

3.1 Арендодатель обеспечивает Арендатора комплектом средств доступа, необходимых для входа в Здание и Помещения, включая ключи, карты доступа, коды или иные аналогичные средства. Переданные средства доступа фиксируются в Акте. Если Арендатору обоснованно нужны дополнительные средства доступа, они могут быть заказаны по соглашению Сторон.

3.2 Арендатор не вправе изготавливать дополнительные копии средств доступа в Здание и Помещения без письменного разрешения Арендодателя.

3.3 В распоряжении Арендодателя остаётся как минимум один комплект средств, обеспечивающих доступ в Помещения.

3.4 Арендатор обязан незамедлительно сообщить Арендодателю об утере, краже или иной утрате переданного ему ключа или другого средства доступа.

3.5 В случае утраты средств доступа Арендодатель вправе за счёт Арендатора заменить замки и применить другие необходимые меры безопасности для обеспечения защиты доступа и имущества.

4. ДЕЙСТВИЕ, ПРОДЛЕНИЕ И ОКОНЧАНИЕ ДОГОВОРА

4.1 Договор вступает в силу с даты его подписания всеми сторонами (Арендодателем, Арендатором и поручителем, если поручительство предусмотрено Договором).

4.2 Предусмотренная Сертификатом защита начинает действовать в день, когда выполнены все нижеперечисленные условия:
4.2.1 Договор подписан;
4.2.2 наступила дата передачи Помещений;
4.2.3 владение Помещениями передано Арендатору.

4.3 При окончании Договора применяется порядок, установленный законодательством. Окончании Договора оформляется на платформе Rendin. Если Договор окончен вне платформы, об этом необходимо незамедлительно уведомить Rendin. Договор может быть окончен:
4.3.1 В обычном порядке с предварительным уведомлением другой Стороны не менее чем за три месяца (за исключением ч. 2 § 312 обязательственно-правового закона). Уведомление должно быть в форме, позволяющей воспроизведение в письменном виде.
4.3.2 По соглашению Сторон в любое время. Соглашение должно быть подтверждено обеими Сторонами.
4.3.3 В чрезвычайном порядке по уважительной причине (такое расторжение допускается прежде всего в случаях, указанных в § 314-319 обязательственно-правового закона).
4.3.4 Договор не прекращается в связи со смертью Арендодателя.
4.3.5 В случае смерти Арендатора Договор прекращается не позднее чем через три месяца после получения уведомления о смерти Арендатора.

4.4 Все изменения и дополнения к Договору оформляются либо на платформе Rendin, либо фиксируются в форме, позволяющей воспроизведение в письменном виде, и соответствующее соглашение направляется Rendin.

4.5 Не позднее дня, следующего за датой окончания Договора, Арендатор обязан:
4.5.1 вернуть Помещения (включая все средства доступа) в том же состоянии, в котором Арендодатель передал их Арендатору, с учётом естественного износа; и
4.5.2 удалить или изменить во всех реестрах сведения об адресе Помещений, указанные в отношении Арендатора и связанных с ним третьих лиц.

4.6 При окончании Договора Стороны обязуются осмотреть Помещения и Обстановку, проверить их состояние и чистоту, а также составить соответствующий Акт с приложением фотографий.
4.6.1 Если одна из Сторон не явится в согласованную дату для возврата владения Помещениями, возврат считается состоявшимся на основании Акта, составленного другой Стороной.
4.6.2 Если Арендатор не возвращает все средства доступа к Помещениям, он обязан возместить Арендодателю расходы на замену замков и/или систем безопасности, а также расходы на иные связанные с этим работы.

4.7 Если до окончания срока действия Договора остается менее одного месяца, Арендатор обязан содействовать Арендодателю в подготовке новых арендных отношений, в частности предоставлять Арендодателю возможность ознакомиться с состоянием Помещений, а также допускать в согласованное время посещение Помещений Арендодателем совместно с потенциальными арендаторами и маклером.

5. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОБОЧНЫЕ РАСХОДЫ, А ТАКЖЕ РАСХОДЫ НА СОДЕРЖАНИЕ И УЛУЧШЕНИЕ ЗДАНИЯ

5.1 Арендатор уплачивает Арендную плату каждый месяц к дате, согласованной в Договоре.

5.2 Помимо Арендной платы Арендатор оплачивает побочные расходы и расходы на содержание и улучшение в соответствии с перечнем, установленным в приложении 1 к Договору.

5.3 Арендатор оплачивает побочные расходы и расходы на содержание и улучшение не позднее даты платежа, указанной в счетах или уведомлениях о платеже, либо в соответствии с иным соглашением. Оплата производится

Образец

по соглашению сторон либо напрямую поставщику услуг, либо Арендодателю.

5.4 За услуги Rendin платит Сторона, указанная в Договоре. Счёт Rendin должен быть оплачен к дате и по реквизитам, указанным в счёте.

5.5 Если Арендатор задерживает оплату Арендной платы или Побочных расходов, а также расходов на содержание и улучшение, Арендодатель имеет право требовать за каждый день просрочки уплаты пени в размере трёхкратной установленной законом ставки.

5.6 Если вследствие просрочки Арендатора по оплате Побочных расходов, а также расходов на содержание и улучшение здания лицо, выставляющее счет, начисляет Арендодателю пени либо иные связанные с просрочкой расходы (включая расходы по взысканию задолженности), Арендатор обязуется полностью возместить Арендодателю такие суммы.

5.7 В течение срока действия Договора согласованная в Договоре Арендная плата может быть увеличена или изменена.
5.7.1 Арендодатель вправе повышать Арендную плату по истечении каждых 12 месяцев с момента заключения Договора. Уведомление о повышении Арендной платы должно быть представлено в форме, позволяющей воспроизведение в письменном виде, направлено Арендатору не менее чем за 30 календарных дней до вступления повышения в силу и содержать как минимум:
a) размер повышения Арендной платы и новый размер Арендной платы;
b) дату, с которой повышается Арендная плата;
c) обоснование и расчёт повышения Арендной платы;
d) порядок оспаривания повышения Арендной платы.
5.7.2 Арендатор вправе в течение 30 календарных дней с момента получения уведомления о повышении Арендной платы расторгнуть Договор, уведомив об этом не менее чем за 30 календарных дней. Если Арендатор не оспаривает повышение Арендной платы и не расторгает Договор, повышение Арендной платы считается принятым.
5.7.3 Стороны могут в любое время по взаимному соглашению увеличить или уменьшить размер Арендной платы, оформив соответствующее изменение в виде приложения к Договору.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

6.1 Арендодатель передаёт Помещения на условиях и в порядке, предусмотренных Договором.

6.2 Арендодатель обязан обеспечивать, чтобы Помещения и Обстановка на протяжении всего срока действия Договора находились в состоянии, пригодном для использования по назначению в соответствии с Договором. В частности, это означает, что Арендодатель несёт ответственность за обслуживание технических систем, находящихся в Помещениях, и за поддержание оборудования в исправном состоянии с учётом его естественного износа.

6.3 Арендодатель обязан оборудовать Помещения надлежащими и исправными датчиками дыма и/или угарного газа.

6.4 В течение срока действия Договора Арендодатель имеет право по предварительному согласованию с Арендатором проверять состояние Помещений, Обстановки и оборудования. Арендодатель вправе войти в Помещения без предварительного согласия Арендатора только в случае, если есть основания подозревать существенное повреждение имущества (например, при появлении дыма из Помещений, утечке воды или другой серьёзной аварии), и Арендодателю не удалось связаться с Арендатором. О таком подозрении и о входе в Помещения необходимо незамедлительно уведомить Rendin. По требованию Арендатора или Rendin Арендодатель должен быть способен подтвердить наличие такого подозрения и попытки связаться с Арендатором.

6.5 Если в Помещениях или Здании необходимо выполнить работы, которые могут повлиять на Арендатора (например, ремонт, реконструкцию или устранение недостатков), Арендодатель обязан своевременно уведомить Арендатора о предстоящих работах и при их проведении учитывать интересы Арендатора.

6.6 Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты неустойки за нарушение обязанностей по Договору, не связанных с оплатой, в размере до 10% от месячной арендной платы за каждое нарушение. Нарушением по настоящему Договору считается курение в Помещениях или в других местах Здания, где это не разрешено, сдача Помещений в субаренду, содержание домашних животных без разрешения, нарушение ночного покоя, а также загрязнение Здания и его территории. Общая сумма договорных неустоек, применяемых в течение одного календарного месяца, не может превышать 20% от месячной Арендной платы. Требование о выплате неустойки не исключает право Арендодателя требовать возмещения фактического ущерба в части, превышающей сумму неустойки.

6.7 Арендодатель обязуется в течение трех месяцев после прекращения Договора уведомлять Арендатора по электронной почте о посылках, адресованных Арендатору, но полученных Арендодателем или доставленных в Помещения, и хранить такие посылки в течение одного месяца. Посылки, полученные позднее чем через три месяца после прекращения Договора, Арендодатель вправе уничтожить.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

7.1 Арендатор обязан:

Образец

7.1.1 использовать Помещения исключительно как жилые помещения.
7.1.2 использовать Помещения и Здание бережно и в соответствии с их назначением.
7.1.3 учитывать интересы жильцов дома и соседей.
7.1.4 уведомлять Арендодателя, если он отсутствует в Помещениях более 14 последовательных дней и его отсутствие может поставить под угрозу сохранность Помещений, Обстановки или иного имущества.
7.1.5 запрашивать у Арендодателя недостающие инструкции, связанные с использованием и обслуживанием Помещений и Обстановки (например, порядок действий при обслуживании и неисправностях бытовой техники, получение и толкование инструкций производителя, замена вентиляционных фильтров и т.п.).
7.1.6 незамедлительно уведомлять Арендодателя обо всех возникших или причинённых недостатках и повреждениях Помещений, включая Обстановку и технику, либо Здания, а также об обстоятельствах, препятствующих оплате обязательных платежей. Арендатор обязан принять все разумные меры для предотвращения увеличения ущерба и при необходимости обеспечить Арендодателю доступ в Помещения, находящиеся во владении Арендатора.
7.1.7 устранять за свой счёт мелкие недостатки, которые могут быть устранены посредством обычной уборки или обслуживания, необходимого для сохранения имущества в надлежащем состоянии (например, путём замены батареек, лампочек и фильтров, а также устранения незначительных засоров с помощью средств для прочистки труб). Мелкими недостатками, как правило, считаются недостатки, для устранения которых не требуется привлекать отдельного специалиста.

7.2 При использовании Помещений и Здания Арендатор обязан соблюдать:
7.2.1 все применимые законы и нормативные акты (включая требования пожарной безопасности и другие обычные правила);
7.2.2 инструкции по обслуживанию и использованию Помещений, Обстановки, техники и оборудования; и
7.2.3 требования и рекомендации поставщиков сопутствующих услуг (например, квартирного товарищества или поставщика электроэнергии).

7.3 Арендатор может только с предварительного согласия Арендодателя, предоставленного в форме, позволяющей воспроизведение в письменном виде:
7.3.1 размещать в Помещениях третьих лиц, за исключением несовершеннолетних детей. В рамках настоящего пункта третьими лицами считаются в том числе супруг(а), партнёр, совершеннолетние дети и родители Арендатора;
7.3.2 содержать в Помещениях домашних животных;
7.3.3 вносить изменения и выполнять ремонтные работы в Помещениях. Арендатор также несёт ответственность за ущерб, возникший в результате согласованных работ.
7.3.4 заказывать у квартирного товарищества, управляющей компании или иного поставщика услуг работы и услуги, связанные с Помещениями или Зданием. Расходы на работы и услуги, заказанные без согласия Арендодателя, несёт Арендатор, за исключением случаев, когда заказ работы или услуги был необходим в связи с тем, что Арендодатель не исполнил свою обязанность в разумный срок, либо для предотвращения непосредственного ущерба в ситуации, когда обстоятельства не позволяли разумно допустить промедление.

7.4 Любое курение в Помещениях строго запрещено. В случае нарушения запрета Арендатор несёт ответственность за причинённый в результате этого ущерб и связанные расходы, включая при необходимости расходы на уборку, озонирование и ремонт Помещений, а также замену Обстановки.

7.5 Арендатор обязан вернуть Арендодателю Помещения и Обстановку в состоянии и с уровнем чистоты, в котором они находились на момент передачи, с учётом естественного износа. К естественному износу, помимо прочего, не относятся загрязнения, возникшие в процессе использования, включая известковый налёт, пыль и иные загрязнения, которые могут быть удалены путём уборки. Если Арендатор не выполнит данное обязательство, Арендодатель вправе заказать работы или услуги, необходимые для восстановления состояния Помещений, расходы по которым несёт Арендатор.

7.6 Арендатор обязан возместить ущерб, причинённый Помещениям или Зданию им самим, проживающими с ним лицами, животными либо лицами, находившимися в Помещениях или в Здании с разрешения или по приглашению Арендатора.

7.7 Передача Помещений третьим лицам в пользование, в частности сдача в субаренду, запрещена.

7.8 Арендатор имеет право ознакомиться с документацией, находящейся у Арендодателя и касающейся Побочных расходов, а также расходов на содержание и улучшение здания.

7.9 Арендатор обязан передавать Арендодателю все уведомления, которые поступили Арендатору или в Помещения, но адресованы или предназначены Арендодателю.

7.10 Если передача показаний измеряемых расходов не автоматизирована, Арендатор обязан предоставить показания за предыдущий месяц не позднее 1-го числа следующего месяца.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1 Если собственник Помещений меняется в период действия Договора, права и обязанности Арендодателя, вытекающие из Договора, переходят к приобретателю имущества с момента перехода права собственности. Арендатор должен быть незамедлительно уведомлён в письменной форме о смене собственника, а также о новых реквизитах, необходимых для осуществления платежей.

8.2 Все вопросы, вытекающие из настоящего Договора, но не урегулированные в нём, разрешаются в соответствии с действующим законодательством с учётом общей цели законов, а также принципов добросовестности и разумности. Договор исполняется и толкуется в соответствии с законодательством Эстонской Республики.

Образец