ДОГОВОР АРЕНДЫ ЖИЛЬЯ № LOBOV-DEMO-2026-0001

Договор № LOBOV-DEMO-2026-0001

Электронная страница SafeRent для проверки договора и акта.

Короткая ссылка: md.lbv.agency/s/n-JU08tBfZ

г. _____

«____» _____ 20__ г.

СТОРОНЫ И ПРОЖИВАЮЩИЕ

1.1. Арендодатель

ФИО: _____

Документ, удостоверяющий личность:

тип _____ серия _____ № _____

Адрес регистрации: _____

Телефон: _____

E-mail: _____

1.2. Арендатор 1

ФИО: _____

Документ, удостоверяющий личность:

тип _____ серия _____ № _____

Адрес регистрации: _____

Телефон: _____

E-mail: _____

1.3. Арендатор 2, если является стороной договора

ФИО: _____

Документ, удостоверяющий личность:

тип _____ серия _____ № _____

Адрес регистрации: _____

Телефон: _____

E-mail: _____

Арендатор 2 является стороной договора только в том случае, если его данные заполнены и он подписал договор.

Если договор подписан двумя арендаторами, они имеют одинаковые права и несут солидарную ответственность по денежным обязательствам.

1.4. Другие проживающие, не являющиеся сторонами договора

ФИО: _____ документ/IDNP: _____

ФИО: _____ документ/IDNP: _____

ФИО: _____ документ/IDNP: _____

ФИО: _____ документ/IDNP: _____

Другие проживающие имеют право проживать в квартире, но не становятся сторонами договора и не приобретают самостоятельных прав на аренду жилья.

ЖИЛЬЁ

2.1. Арендодатель передаёт Арендатору во временное платное пользование жильё по адресу:

город/муниципий: _____

улица: _____ дом: _____ корпус: _____

квартира: _____ этаж: _____ количество комнат: _____

площадь: _____ м²

Кадастровый номер: _____

2.2. Вид жилья:

☐ квартира ☐ дом

☐ другое: _____

2.3. Парковка:

☐ отсутствует ☐ включена в аренду, место № _____

☐ оплачивается отдельно: _____ MDL в месяц

2.4. Арендодатель подтверждает, что имеет право сдавать жильё, получил необходимые согласия и сообщил Арендатору обо всех известных арестах, спорах, обременениях и правах третьих лиц, которые могут препятствовать проживанию.

СРОК ДОГОВОРА

3.1. Выбранный вариант:

☐ Бессрочный договор, начиная с «____» _____ 20__ г. ☐ Срочный договор:

с «» _____ 20__ г.

до «» _____ 20__ г.

3.2. Бессрочный договор

Каждая сторона вправе прекратить бессрочный договор, письменно уведомив другую сторону не менее чем за 3 календарных месяца.

Если в уведомлении указан более короткий срок, договор прекращается только после истечения полных 3 календарных месяцев со дня получения уведомления, если стороны письменно не согласовали более раннюю дату.

3.3. Срочный договор

Срочный договор прекращается в указанную в пункте 3.1 дату, если стороны письменно не договорились о его продлении.

Арендатор вправе выехать до окончания срока, письменно уведомив Арендодателя не менее чем за _____ календарных дней.

Если Арендатор уведомил о выезде менее чем за _____ календарных дней либо выехал без предварительного уведомления, он уплачивает штраф в размере _____ EUR.

Штраф оплачивается в молдавских леях по официальному курсу Национального банка Молдовы, действующему в день оплаты.

При досрочном выезде договор прекращается в дату фактического возврата жилья и всех ключей.

Штраф за недостаточный срок уведомления не отменяет обязанность оплатить аренду и коммунальные услуги до даты фактического возврата жилья, а также возместить подтверждённый ущерб.

Арендодатель вправе требовать досрочного прекращения срочного договора только по основаниям, предусмотренным законом или настоящим договором, в том числе при существенном нарушении договора Арендатором.

3.4. Если после окончания срочного договора Арендатор продолжает проживать в жилье без возражений Арендодателя, применяются предусмотренные законом правила продолжения аренды на неопределённый срок.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

4.1. Арендная плата составляет:

_____ EUR в месяц.

4.2. Фактическая оплата производится только в молдавских леях по официальному курсу Национального банка Молдовы, действующему в день фактической оплаты.

4.3. Аренда оплачивается не позднее _____ числа каждого месяца.

4.4. Первый оплачиваемый период:

с «» _____ 20__ г.

до «» _____ 20__ г.

Сумма за первый период: _____

4.5. Способ оплаты:

☐ банковский перевод

IBAN: _____

Получатель: _____

☐ наличными с обязательной распиской Арендодателя

4.6. Банковская оплата подтверждается выпиской или платёжным документом. Оплата наличными подтверждается распиской.

4.7. Размер аренды не может быть изменён в течение согласованного срока без письменного соглашения сторон.

ГАРАНТИЙНЫЙ ДЕПОЗИТ

5.1. Размер гарантийного депозита составляет _____ EUR. Депозит оплачивается в молдавских леях по официальному курсу Национального банка Молдовы на день оплаты.

5.2. Депозит:

☐ получен Арендодателем при подписании договора ☐ должен быть оплачен до «____» _____ 20__ г.

5.3. Депозит обеспечивает:

— неоплаченную аренду;
— неоплаченные коммунальные услуги;
— подтверждённый ущерб сверх нормального износа;
— утрату переданного имущества;
— утрату или невозврат ключей и средств доступа;
— документально подтверждённую стоимость профессионального клининга.

5.4. Депозит не считается оплатой последнего месяца аренды без отдельного письменного согласия Арендодателя.

5.5. После возврата жилья Арендодатель предоставляет Арендатору расчёт всех удержаний.

Неоспариваемая часть депозита определяется в евро и возвращается не позднее _____ рабочих дней после возврата жилья в молдавских леях по официальному курсу Национального банка Молдовы на день возврата.

5.6. Один и тот же ущерб или расход не может взыскиваться дважды.

Нормальный износ, повреждения, существовавшие до заселения, и неисправности не по вине Арендатора из депозита не удерживаются.

КОММУНАЛЬНЫЕ И ДРУГИЕ РАСХОДЫ

В каждой строке отмечается один вариант.

Если услуга включена в аренду, Арендатор отдельно её не оплачивает.

Если услуга не включена в аренду, её оплачивает Арендатор по счётчику или выставленному счёту за период фактического проживания.

6.1. Электричество:

☐ включено в аренду ☐ не включено в аренду

6.2. Газ:

☐ включён в аренду ☐ не включён в аренду

6.3. Вода и канализация:

☐ включены в аренду ☐ не включены в аренду

6.4. Отопление и горячая вода:

☐ включены в аренду ☐ не включены в аренду

6.5. Интернет и телевидение:

☐ включены в аренду ☐ не включены в аренду

6.6. Текущие расходы дома или кондоминиума:

☐ включены в аренду ☐ не включены в аренду

6.7. Вывоз отходов:

☐ включён в аренду ☐ не включён в аренду

6.8. Другие расходы:

Наименование: _____

☐ включены в аренду ☐ не включены в аренду

6.9. Задолженности, возникшие до передачи жилья Арендатору, оплачивает Арендодатель.

Налог на недвижимость, капитальный ремонт и обязательные взносы собственника также оплачивает Арендодатель.

КЛЮЧИ И СРЕДСТВА ДОСТУПА

7.1. При передаче жилья Арендатору передано:

Ключи от входной двери: _____ шт.

Ключи от подъезда/домофона: _____ шт.

Ключи от почтового ящика: _____ шт.

Пульт, карта или ключ от парковки: _____ шт.

Другое: _____ _____ шт.

Общее количество переданных ключей и средств доступа: _____ шт.

7.2. За утрату или невозврат переданных ключей и средств доступа Арендатор уплачивает штраф в размере _____ MDL.

ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ

8.1. Жильё используется только для проживания Арендатора и лиц, указанных в разделе 1.

8.2. Животные:

☐ разрешены без дополнительных условий ☐ запрещены

☐ разрешены на следующих условиях:

Вид и количество: _____

Дополнительный депозит: _____ EUR, оплачивается и возвращается в молдавских леях по правилам раздела 5.

Другие условия: _____

8.3. Курение внутри жилья и на балконе:

☐ разрешено ☐ запрещено

8.4. Субаренда, краткосрочная сдача и передача жилья другим лицам:

☐ запрещены

☐ разрешены только с предварительного письменного согласия Арендодателя

8.5. Сверление, перепланировка и другие изменения:

☐ запрещены

☐ разрешены только с предварительного письменного согласия Арендодателя

8.6. Гости, проживающие более _____ ночей подряд:

☐ допускаются после уведомления Арендодателя ☐ допускаются только после письменного согласования

☐ не допускаются

8.7. Независимо от отметок запрещаются незаконная деятельность, опасные действия, нарушение прав соседей и использование жилья не для проживания.

РЕМОНТ И ДОСТУП

9.1. Арендодатель отвечает за конструктивные недостатки, системы жилья, капитальный ремонт и неисправности, возникшие не по вине Арендатора.

9.2. Арендатор выполняет обычный мелкий уход, связанный с проживанием, включая замену лампочек, батареек и очистку доступных фильтров.

9.3. Арендатор отвечает за повреждения, возникшие по его вине, а также по вине других проживающих, гостей или разрешённых животных.

9.4. Арендатор обязан своевременно сообщать Арендодателю об авариях, протечках, поломках и других обстоятельствах, которые могут причинить ущерб жилью.

9.5. Для планового осмотра или ремонта Арендодатель заранее согласовывает с Арендатором разумные дату и время.

Арендодатель имеет право проверить жильё не чаще _ раз в _ месяцев, уведомив Арендатора не менее чем за 48 часов.

Без предварительного согласования доступ допускается только при аварии или непосредственной опасности для людей или имущества.

ВОЗВРАТ ЖИЛЬЯ И УБОРКА

10.1. При выезде Арендатор обязан:

— полностью освободить жильё;

— удалить личные вещи и мусор;

— вернуть переданное имущество;

— вернуть все ключи и средства доступа;

— оплатить аренду и расходы до даты возврата;

— выполнить полную уборку жилья;

— участвовать в итоговой проверке состояния.

10.2. Жильё должно быть возвращено в состоянии и степени чистоты не хуже состояния при передаче Арендатору, с учётом нормального износа.

10.3. Если жильё возвращено недостаточно чистым, Арендатор оплачивает фактическую и документально подтверждённую стоимость профессионального клининга.

Стоимость клининга может быть удержана из гарантийного депозита.

УВЕДОМЛЕНИЯ

11.1. Уведомления по настоящему договору направляются:

— на e-mail, указанный в разделе 1;

— на номер телефона или мессенджер, указанный в разделе 1;

— лично под подпись;

— заказным письмом.

11.2. Способ отправки должен позволять подтвердить отправителя, содержание уведомления и дату его отправки или получения.

11.3. При наличии двух Арендаторов уведомление о полном прекращении договора со стороны Арендатора должно исходить от обоих Арендаторов, если стороны письменно не договорились иначе.

11.4. При изменении телефона, e-mail или адреса сторона обязана письменно сообщить об этом другой стороне.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

12.1. Сторона возмещает другой стороне фактический и подтверждённый ущерб, причинённый виновным нарушением договора.

12.2. Договорный штраф не отменяет обязанность исполнить другие обязательства, если настоящим договором прямо не предусмотрено иное.

12.3. Несоразмерный договорный штраф может быть уменьшен судом в предусмотренных законом случаях.

12.4. Выселение, смена замков, удержание или распоряжение оставленными вещами допускаются только в законном порядке.

ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

13.1. К договору применяется законодательство Республики Молдова.

13.2. Все изменения и дополнения действительны в письменной форме и подписываются сторонами, которых они касаются.

13.3. Недействительность одного положения не влечёт недействительность остальных положений договора.

13.4. До подписания стороны обязаны:

— заполнить все применимые поля;

— выбрать один вариант в каждой строке с чекбоксами;

— зачеркнуть неприменимые варианты;

— подтвердить инициалами исправления, внесённые от руки.

13.5. Договор подписывается в двух одинаковых бумажных экземплярах:

— один экземпляр получает Арендодатель;

— один общий экземпляр получает Арендатор или Арендаторы.

ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ

ФИО: _____

Подпись: _____

Дата: «____» _____ 20__ г.

АРЕНДАТОР 1

ФИО: _____

Подпись: _____

Дата: «____» _____ 20__ г.

АРЕНДАТОР 2, если является стороной договора

ФИО: _____

Подпись: _____

Дата: «____» _____ 20__ г.

Подписями стороны подтверждают, что прочитали договор, поняли его условия, заполнили применимые поля и получили свои бумажные экземпляры.

ЭЛЕКТРОННЫЙ АКТ ПРИЁМА-ПЕРЕДАЧИ ЖИЛЬЯ

Номер электронного акта	LOBOV-ACT-DEMO-0001
Номер и дата договора	LOBOV-DEMO-2026-0001 · 20.06.2026
Адрес жилья	Демонстрационный адрес, Центр, Кишинёв
Арендодатель	_____ · _____
Арендатор	_____ · _____

Электронная страница акта SafeRent

Фотографии, видео, описания, техника, показания счётчиков и статусы подтверждений находятся по QR-коду.

Короткая ссылка: md.lbv.agency/s/n-JU08tBfZ

15.1. Электронный акт может оформляться:

☐ вместе с настоящим договором и являться приложением к нему;

☐ отдельно к ранее заключённому договору аренды.

Если Электронный акт оформляется отдельно, повторно заключать договор аренды не требуется. В Электронном акте указываются адрес жилья, ФИО сторон, их e-mail, номер и дата ранее заключённого договора, если они имеются.

Настоящий раздел может предоставляться отдельно от договора вместе с Электронным актом.

15.2. Виды Электронного акта:

☐ первоначальный акт передачи жилья Арендатору;

☐ итоговый акт возврата жилья Арендодателю.

15.3. В первоначальном Электронном акте фиксируются:

— фотографии и видео жилья;
— состояние стен, пола, потолка, окон и дверей;
— состояние сантехники, мебели и бытовой техники;
— опись переданного имущества;
— видимые повреждения и недостатки;
— показания и номера счётчиков;
— количество переданных ключей;
— замечания сторон.

15.4. В итоговом Электронном акте фиксируются:

— дата и время возврата;
— состояние жилья;
— новые повреждения, если они имеются;
— финальные показания счётчиков;
— количество возвращённых ключей;
— выполнение уборки;
— расчёт удержаний из депозита;
— сумма депозита, подлежащая возврату.

15.5. Доступ к Электронному акту осуществляется по QR-коду или короткой ссылке.

Короткая ссылка: md.lbv.agency/s/n-JU08tBfZ

Первоначальный и итоговый акты могут быть доступны по одной основной ссылке как отдельные документы.

15.6. Для подтверждения Электронного акта каждая сторона:

Сканирует QR-код или открывает короткую ссылку.

Вводит свой e-mail. Если акт оформляется вместе с настоящим договором, e-mail должен совпадать с указанным в разделе 1. Если акт оформляется отдельно, используется e-mail, указанный в самом акте.

Получает на этот e-mail одноразовый код.

Открывает Электронный акт и проверяет фотографии, показания, опись и замечания.

Нажимает кнопку «Подтверждаю акт» и вводит полученный код.

15.7. Система сохраняет:

— роль стороны;

— использованный e-mail;

— дату и время подтверждения;

— статус подтверждения;

— версию акта, которую подтвердила сторона.

Если после подтверждения одной из сторон акт изменён, создаётся новая версия, которую стороны подтверждают заново.

15.8. После подтверждения акта Арендодателем и каждым Арендатором, являющимся стороной договора, формируется PDF-копия акта.

PDF отправляется на e-mail сторон и остаётся доступным для скачивания в течение срока хранения.

15.9. Электронное подтверждение относится только к акту приёма-передачи и не заменяет подписи сторон на бумажном договоре.

Такое подтверждение не является квалифицированной электронной подписью, но фиксирует волеизъявление стороны и может использоваться вместе с другими доказательствами.

Если акт подтверждён только одной стороной, он считается заявлением этой стороны и не считается полностью согласованным обеими сторонами.

15.10. Страница по QR-коду может быть открыта любым человеком, которому передана ссылка.

На публичной странице не показываются:

— ФИО сторон;

— IDNP и данные документов;

— адреса регистрации;

— номера телефонов;

— адреса электронной почты;

— подписи и одноразовые коды;

— банковские реквизиты;

— информация об оплатах.

15.11. Электронный акт, фотографии, видео, показания счётчиков, опись и другие относящиеся к нему материалы хранятся в течение всего срока аренды и 90 календарных дней после её прекращения.

Если договор бессрочный или акт оформлен отдельно к ранее заключённому договору, 90-дневный срок начинается после оформления итогового акта или сообщения LBV о прекращении аренды.

Если до окончания срока хранения возник спор, необходимые материалы могут храниться до его разрешения на предусмотренном законом основании.

Стороны обязаны самостоятельно сохранить полученную PDF-копию Электронного акта.

Полные условия обработки и хранения данных размещены по адресу:

https://md.lbv.agency/ru/privacy/

15.12. LBV предоставляет техническую инфраструктуру для создания Электронного акта, хранения его материалов и направления PDF-копий сторонам.

LBV не становится Арендодателем, Арендатором, гарантом исполнения договора, хранителем гарантийного депозита, получателем арендной платы или стороной спора, если иное отдельно не согласовано в письменной форме.

ПОДПИСИ К АКТУ ПРИЁМА-ПЕРЕДАЧИ

Подписями ниже стороны подтверждают, что до подписания открыли электронный акт № LOBOV-ACT-DEMO-0001 по QR-коду, проверили фотографии, показания счётчиков, опись, состояние имущества и замечания и согласны с зафиксированной передачей и приёмом жилья.

ПЕРЕДАЛ — АРЕНДОДАТЕЛЬ	ПРИНЯЛ — АРЕНДАТОР 1	ПРИНЯЛ — АРЕНДАТОР 2
ФИО	ФИО	если является стороной договора
_____	_____	_____
ФИО полностью	ФИО полностью	ФИО полностью
_____	_____	_____
Подпись Дата: ____ / ____ / 20____	Подпись Дата: ____ / ____ / 20____	Подпись Дата: ____ / ____ / 20____

Замечания или особое мнение при подписании (если имеются):

_____

Бумажные подписи относятся к настоящему акту. Подтверждение электронной версии SafeRent каждой стороной фиксируется отдельно на веб-странице.