



CAMERA DI
COMMERCIO
MILANO
MONZABRIANZA
LODI



ТИПОВОЙ ДОГОВОР И РУКОВОДСТВО

КРАТКОСРОЧНАЯ АРЕНДА НЕДВИЖИМОСТИ В
ТУРИСТИЧЕСКИХ ЦЕЛЯХ

Представлено:



CAMERA DI
COMMERCIO
MILANO
MONZABRIANZA
LODI



В сотрудничестве с:



ALTROCONSUMO



UNC
CONSUMATORILOMBARDIA.IT



LEGA CONSUMATORI



Casa del
Consumatore



ASSOUTENTI
LOMBARDIA



ADICONSUM
MILANO METROPOLI



ACU Associazione
Consumatori
Utenti
Organizzazione senza scopo di lucro



U.Di.Con.
UNIONE per la DIFESA dei CONSUMATORI

ospitaMI
l'arte dell'home sharing

Ноябрь 2019

Текст составлен при юридической поддержке адвоката Донателлы Марино – Эксперта Торгово-промышленной палаты

ТИПОВОЙ ДОГОВОР И РУКОВОДСТВО

КРАТКОСРОЧНАЯ АРЕНДА НЕДВИЖИМОСТИ В ТУРИСТИЧЕСКИХ ЦЕЛЯХ

СОДЕРЖАНИЕ

5 Введение

7 Типовой договор

13 Руководство

В случае возникновения разночтений в смысловом содержании условий настоящего Договора преимуществом обладает текст на итальянском языке.

ВВЕДЕНИЕ

Законодательный декрет № 219/2016 устанавливает роль Торгово-промышленных палат в качестве органов регулирования столкновений интересов предприятий и потребителей, обеспечивающих защиту потребителей в области регулирования рынка (статья 2, буква с) и содействие сбалансированным и правильным экономическим отношениям среди операторов рынка.

Компетенция в области регулирования рынка, связанная с составлением **типовых договоров**, направленных на согласование вопросов между коммерческими организациями и ассоциациями потребителей, является консолидированной. Данная компетенция осуществляет важную функцию для эффективного и сбалансированного рынка: разработка стандартизированных положений о переговорах, которые разделяются и применяются сторонами, представляет собой инструмент, способный предотвращать конфликты посредством справедливых соглашений, препятствуя обманчивой или недобросовестной коммерческой практике, в интересах потребителей, а также компаний, которые работают в соответствии с правилами.

В 2019 году Торгово-промышленная палата гг. Милан – Монца – Брианца – Лоди, по предложению Rescasa Lombardia, рассмотрела явление аренды недвижимости прямыми владельцами на очень короткие сроки в туристических целях. Фактически, человек, который пользуется недвижимостью в течение нескольких – максимум 30 – дней, классифицируется как путешественник / турист. Данный тип использования недвижимости получил быстрое развитие благодаря телематическим инструментам и новым экономическим операторам, чье появление на рынке облегчило удовлетворение спроса на такие услуги быстрым и простым способом.

Несмотря на это, данное явление осложнено разветвленными нормативно-правовыми рамками, относящими специфику туристических вопросов как к региональной компетенции, так и к положениям общего действия гражданских, налоговых и административных правил, что делает юридически грамотную и легальную краткосрочную аренду сложной задачей.

Торгово-промышленная палата была проинформирована различными сторонами о сложностях подобного типа с целью предоставления упрощенной схемы для лиц, которые хотят осуществлять эту деятельность в полном соответствии с законом по тем или иным причинам.

Выгода от подписания предлагаемой контрактной схемы будет заключаться в снижении вероятности возникновения контрактно-договорных споров, а также в экономии расходов на специализированную и судебную помощь.

Формулировки настоящего типового договора были согласованы между наиболее представительными отраслевыми ассоциациями и ассоциациями потребителей при координации Торгово-промышленной палаты гг. Милан – Монца - Брианца - Лоди с целью определения стандартизированной схемы, сформулированной в соответствии с принципами законности и сбалансированности. Данная схема направлена на повышение конкурентоспособности и квалификации Ломбардской системы размещения за счет защиты стандартов качества и борьбы с неправильной и вводящей в заблуждение конкурентной практикой.

Предлагаемый текст предназначен для регулирования правоотношений между частными лицами, которые сдают в аренду свою собственность или ее часть на короткий срок в туристических целях.

Предполагается, что данная схема станет первым шагом в более сложном проекте разработки последующего контракта, предусматривающего «две и более стороны», которые присутствуют и занимаются деятельностью, в том числе профессионально, на рынке краткосрочной аренды в туристических целях.

Этот контракт сопровождается Руководством, целью которого является разъяснить сторонам некоторые технические аспекты и предоставить им предложения по изменению текста соглашения с учетом конкретных потребностей.

ТИПОВОЙ ДОГОВОР

[не на фирменном бланке, поскольку АРЕНДОДАТЕЛЬ является физическим лицом, действующим вне своей возможной профессиональной деятельности]

Договор Краткосрочной аренды в туристических целях

между

[указать имя, фамилию, адрес зарегистрированного или постоянного места жительства и налоговый номер арендодателя – регистрационный идентификационный код C.I.R., номер полиса согласно областному закону региона Ломбардии № 27/2015] («АРЕНДОДАТЕЛЬ» или «НАЙМОДАТЕЛЬ»), в соответствии с прилагаемым удостоверяющим личность документом

и

[указать имя, фамилию, адрес зарегистрированного или постоянного места жительства и, при наличии такового, налоговый номер арендатора] («АРЕНДАТОР» или «НАНИМАТЕЛЬ»), который избирает временным местом жительства ЖИЛЬЕ (указанное далее) исключительно на срок использования данных ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ без регистрации постоянного места жительства по адресу ЖИЛЬЯ в целях – в том числе для получения официальных уведомлений – установления отношения аренды, являющихся предметом настоящего ДОГОВОРА (в дальнейшем, совместно с любыми правилами использования, указанными ниже, «ДОГОВОР»),

(совместно именуемые «СТОРОНЫ»),

учитывая, что

- АРЕНДОДАТЕЛЬ владеет соответствующими правами на аренду меблированного объекта недвижимости,
 - расположенного по адресу _____,
 - состоящего из №__ комнат, плюс _____;
 - за исключением не подлежащей аренде части _____,
 - зарегистрированного в земельной книге _____,
 - с энергетической сертификацией №_____ от _____ энергетического класса _____ («ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ» или «ЖИЛЬЕ»);

- АРЕНДАТОР ознакомился с
 - с изображениями ЖИЛЬЯ, полученными по электронной почте, или
 - с ЖИЛЬЕМ напрямуюи считает его подходящим для собственных нужд и целей, а также, если АРЕНДАТОР не является гражданином Италии, делегирует АРЕНДОДАТЕЛЮ полномочия на запрос идентификационного налогового номера Италии, если это необходимо или целесообразно.

Учитывая вышеуказанное, СТОРОНЫ договариваются о нижеследующем:

1. **Заселение.** ЖИЛЬЕ предоставляется в аренду совместно с выдачей ключей, начиная с

День_____ время_____ («ЗАСЕЛЕНИЕ»)

2. **Выселение.** АРЕНДАТОР обязуется освободить ЖИЛЬЕ от лиц и предметов, без необходимости уведомления о прекращении действия договора, до

День_____ время_____ («ВЫСЕЛЕНИЕ»)

3. **Арендная плата и условия оплаты.** Арендная плата («АРЕНДНАЯ ПЛАТА») согласована в размере суммы, включающей всё, равной [] евро, подлежащей оплате

- o в полном объеме
- o частично в объеме [указать процент]

с момента

- o подписания ДОГОВОРА или [другое]

одним из следующих способов

- o наличным расчетом
- o банковским чеком №_____
- o банковским переводом

при условии, что АРЕНДОДАТЕЛЬ предоставит соответствующую квитанцию о получении каждой суммы.

4. **Характеристики ЖИЛЬЯ и услуги, включенные в АРЕНДНУЮ ПЛАТУ.** ЖИЛЬЕ предоставляется в чистом состоянии, с постельным бельем, полотенцами и в меблированном виде (согласно инвентарной описи, если предусмотрено), с подключенными электро-, газо- и водоснабжением, с горячей и холодной водой, а также со следующими услугами:

- цифровое либо иное подключение к телевидению / Интернету;
- телефонная линия;
- беспроводной Интернет Wi-Fi;
- [иное _____],

расходы на которые, в отступление от положений Гражданского кодекса, несутся АРЕНДОДАТЕЛЕМ.

Коммунальные расходы, в том числе на службу портье, несутся АРЕНДОДАТЕЛЕМ.

5. **Поставка и уборка белья.** ДОГОВОР может предусматривать предоставление услуг по смене белья и уборке помещений, в соответствии со ст. 4 Законодательного декрета № 50/2017, преобразованного с изменениями в Закон № 96/2017.

6. **Дополнительные платежи.** В дополнение к АРЕНДНОЙ ПЛАТЕ, во время ЗАСЕЛЕНИЯ АРЕНДАТОР оплачивает отдельно в соответствии с возможными применимыми муниципальными правилами и согласно положениям ст. 4 Зак. декрета № 50/2017, преобразованного с изменениями в Закон № 96/2017, сумму туристического налога, рассчитанную надлежащим образом с учетом лиц, которые будут проживать в ЖИЛЬЕ.

7. **Безопасность.** В целях соблюдения общих обязательств о взаимной корректности и прозрачности, а также конкретных обязательств по регистрации и сообщении органам Полицейского управления личных данных лиц, находящихся в ЖИЛЬЕ, в соответствии со ст. 109 Единого свода законов по общественной безопасности (T.U.L.P.S.),

- СТОРОНЫ обязуются взаимно предоставить друг другу документы, удостоверяющие личность;
- АРЕНДАТОР также предоставит соответствующие удостоверяющие личность документы в отношении приглашенных им гостей, которые

будут использовать ЖИЛЬЕ для ночлега и проживания, прежде чем разрешить им доступ к ЖИЛЬЮ.

8. **Условия использования.** Использование ЖИЛЬЯ регулируется правилами, применимыми к регулированию вопросов аренды помещений, за исключением положений, которые могут быть отменены вследствие действия положений настоящего ДОГОВОРА, интегрированных Правилами использования ЖИЛЬЯ, в случае наличия таковых правил,

- о отправленных по электронной почте
- о или предоставленных непосредственно АРЕНДАТОРУ

и, в любом случае, размещенных в ЖИЛЬЕ, положения которых АРЕНДАТОР внимательно изучил, понял и принимает.

9. **Ремонт и техническое обслуживание.** АРЕНДОДАТЕЛЬ несет полную ответственность

- за ремонт неисправностей, даже небольших, не созданных АРЕНДАТОРОМ;
- за обычное и внеочередное техническое обслуживание ЖИЛЬЯ, расходы на которое несет в полном объеме АРЕНДОДАТЕЛЬ в отступление от положений Гражданского кодекса.

10. **Обязательства по сохранности.** АРЕНДАТОР

- несет полную ответственность за сохранность ЖИЛЬЯ и его содержимого, начиная с момента ЗАСЕЛЕНИЯ, и обязан выплатить компенсацию за любой ущерб, причиненный АРЕНДАТОРОМ или его гостями.
- не вправе предоставлять ЖИЛЬЕ в субаренду или по договору о праве безвозмездного пользования или в иное пользование третьим лицам.

11. **Депозит.** Чтобы гарантировать обеспечение всех обязательств по ДОГОВОРУ, включая обязательства по сохранности и своевременному освобождению ЖИЛЬЯ, сохраняя неизменными обязательства возмещения иного крупного ущерба, АРЕНДАТОР

- о оплачивает (согласно конкретной квитанции)
- о не оплачивает

гарантийный депозит в виде беспроцентного депозита на сумму, равную евро [____], которая при выполнении всех требований подлежит возвращению в момент ВЫСЕЛЕНИЯ и не может использоваться в качестве первоначального взноса АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

12. Прекращение действия. Учитывая особый характер и краткосрочность использования ЖИЛЬЯ,

- АРЕНДАТОР, в случае отпадения необходимости использования ЖИЛЬЯ в течение согласованного периода, полностью или частично, не вправе требовать от АРЕНДОДАТЕЛЯ снижения оговоренной АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ, даже частично;
- если АРЕНДОДАТЕЛЬ больше не имеет возможности сдать ЖИЛЬЕ в аренду на весь или часть согласованного периода, он обязуется предоставить АРЕНДАТОРУ соответствующую альтернативу.

13. Задержка или невыполнение обязательств АРЕНДОДАТЕЛЕМ.

АРЕНДОДАТЕЛЬ, принимая во внимание особый характер и краткосрочность настоящего ДОГОВОРА, обязан принять незамедлительные меры в случае, если ЖИЛЬЕ предоставлено недостаточно чистым или иным образом отличным от обещанных характеристик, и гарантировать пунктуальное ЗАСЕЛЕНИЕ, при условии сохранения обязательств АРЕНДАТОРА по компенсации любого иного крупного ущерба.

14. Задержка или невыполнение обязательств АРЕНДАТОРОМ.

АРЕНДАТОР, осведомленный об ущербе, который он может нанести АРЕНДОДАТЕЛЮ и любым другим последующим арендаторам в случае отсроченного освобождения ЖИЛЬЯ во время ВЫСЕЛЕНИЯ, обязуется компенсировать любой ущерб, нанесенный таким образом АРЕНДОДАТЕЛЮ, который в данных целях вправе воспользоваться соответствующим депозитом, запросить компенсацию за любой дальнейший ущерб и устранить из ЖИЛЬЯ любое имущество и личные вещи АРЕНДАТОРА, оставшиеся в ЖИЛЬЕ после ВЫСЕЛЕНИЯ, при условии, что в последнем случае АРЕНДОДАТЕЛЬ обязуется поддерживать в сохранности данные предметы.

15. Споры и разногласия. К ДОГОВОРУ применяется итальянское законодательство и, в случае возникновения споров и разногласий, данные споры и разногласия подлежат урегулированию, после исчерпания попытки урегулировать спор в порядке медиации, где таковая предусмотрена обязательно, в суде г. [_ _] *[указать место расположения недвижимого имущества]*.

[Место, дата]

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

РУКОВОДСТВО

КРАТКОСРОЧНАЯ АРЕНДА В ТУРИСТИЧЕСКИХ ЦЕЛЯХ

Характеристика ДОГОВОРА.

- **БАЗОВЫЙ ДОГОВОР.** Это базовая договорная модель, которая регулирует аренду недвижимого имущества исключительно для туристических целей на срок, не превышающий тридцати дней, и заключается между двумя физическими лицами, которые действуют за пределами своей возможной профессиональной деятельности, без вмешательства посредников. При изменении одной или нескольких предпосылок этой модели, положения договора должны быть изменены соответствующим образом.
- **ТЕРМИНОЛОГИЯ.** Используемый язык учитывает как наиболее повторяющиеся в практике (нового) рынка термины, так и нормативно-правовые рамки, которые входят в законодательство о гостеприимстве: следовательно, учитывается не только гражданское право, но и региональное публично-административное право и некоторые конкретные положения налогового и уголовного права.
- **РЕГИОН ЛОМБАРДИЯ.** Областной закон, на который следует ссылаться для предлагаемой модели, - это региональный закон Ломбардии № 27/2015 (и последующие поправки) с соответствующими Правилами. Модель ДОГОВОРА также может использоваться в других регионах, но только с соответствующей адаптацией.
- **ГРАЖДАНСКАЯ ОСНОВА.** Это договор аренды для туристических целей, определенных ст. 1 Закона № 431/1998, к которому согласно ст. 53 Туристического кодекса (Законодательный декрет № 79/2011) применяются положения Гражданского кодекса. При отсутствии туристических целей должна применяться другая нормативно-правовая основа. Обязательства также меняются.
- **КРАТКОСРОЧНАЯ АРЕНДА.** Указанный «договор краткосрочной аренды» (для целей, указанных в статье 4 Законодательного декрета № 50/2017, преобразованного с поправками в Закон № 96/2017, к которым применяются также положения ст. 109 Единого свода законов по общественной безопасности (TULPS)) применяется к аренде на срок не более тридцати дней в году, «включая случаи, которые предусматривают предоставление постельного белья и уборку помещений, предусмотренных физическими лицами, за пределами

осуществления предпринимательской деятельности». Если аренда превышает вышеупомянутые тридцать дней, договор подлежит регистрации.

- **АРЕНДОДАТЕЛЬ** или **НАЙМОДАТЕЛЬ**. Субъект **АРЕНДОДАТЕЛЬ** является физическим лицом, действующим за пределами своей возможной профессиональной деятельности. Таким образом, соответствующие правила не применяются, и получаемый доход будет относиться лишь к недвижимому имуществу, с возможностью выбора т.н. режима единого фиксированного налога с арендной платы (“cedolare secca”).

- **АРЕНДАТОР** или **НАНИМАТЕЛЬ**. **АРЕНДАТОР**, предусмотренный в **ДОГОВОРЕ**, также является физическим лицом, действующим за пределами своей возможной профессиональной деятельности.

- **ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА**. **ДОГОВОР** может быть заключен в разное время, например, в момент, предшествующий **ЗАСЕЛЕНИЮ**, по электронной почте, или с подписанием **СТОРОН** по прибытии **АРЕНДАТОРА**.

- **ИНТЕРНЕТ-ТУРАГЕНТСТВО** или **ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ ПОРТАЛ** (Airbnb, Booking и т. д.). Если **ДОГОВОР** заключается через портал, он должен быть согласован и, возможно, интегрирован договорными положениями используемого портала.

- **ПОДТВЕРЖДАЮЩИЙ ДЕПОЗИТ**. Может быть предусмотрен подтверждающий бронь депозит.

- **ИНВЕНТАРНАЯ ОПИСЬ**. В некоторых случаях может оказаться целесообразным приложить к предложению аренды **ЖИЛЬЯ** исчерпывающий список предметов обстановки и оборудования, присутствующих в квартире, которые должны быть доведены до сведения **АРЕНДАТОРА**, чтобы иметь возможность провести проверку при **ЗАСЕЛЕНИИ** и **ВЫСЕЛЕНИИ**.

- **ЭНЕРГЕТИЧЕСКАЯ СЕРТИФИКАЦИЯ**. Необходимо соблюдать обязательства по энергетической сертификации зданий.

- **ИЗМЕНЕНИЯ В ДОГОВОРЕ**. Несмотря на то, что **ДОГОВОР** предлагается в форме документа, составленного **АРЕНДОДАТЕЛЕМ**, обе **СТОРОНЫ** вправе свободно обсуждать каждый пункт и изменять договорную основу их правоотношений в соответствии со своими потребностями. Тем не менее, важно, чтобы изменения произошли в письменной форме.

- **ЗАСЕЛЕНИЕ и ВЫСЕЛЕНИЕ.** Совпадают, соответственно, с предоставлением и с возвратом ключей или других автоматических средств, обеспечивающих доступ к ЖИЛЬЮ в согласованный период.
- **ФАЗА ПЕРЕГОВОРОВ.** Предлагается обмен электронной почтой и сообщение по мобильной связи, чтобы АРЕНДАТОР мог удостовериться в существовании и личности АРЕНДОДАТЕЛЯ.
- **ПРАВИЛА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.** АРЕНДОДАТЕЛЬ должен подготовить список практических правил (например, запрет курения, графики, которые необходимо соблюдать, возможность парковки, постоянное пребывание животных и т. д.), которые должны быть доведены до сведения АРЕНДАТОРА способом, указанным в ДОГОВОРЕ, или предоставить АРЕНДАТОРУ полный регламент жилого дома (кондоминиума).
- **РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.** СТОРОНЫ могут договориться о другом решении, позволяющем одной или обеим СТОРОНАМ получить частичную компенсацию АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ, в случае если уведомление об отмене брони поступает в течение определенного времени, установленного на основании конкретных потребностей СТОРОН.
- **КОРРЕКТНОСТЬ, ДОБРОСОВЕСТНОСТЬ И ОБЩИЕ ПРИНЦИПЫ.** Все положения должны толковаться добросовестно и в соответствии с общими принципами закона.
- **МЕДИАЦИЯ.** Торгово-промышленная палата гг. Милан - Монца - Брианца - Лоди может быть предусмотрена в качестве органа для урегулирования споров в третейском порядке.

Другие важные аспекты

- В Ломбардии лица, сдающие в аренду объекты недвижимости в туристических целях, также должны соблюдать некоторые административные формальности, закрепленные в нормативных актах региона и, в частности, в Региональном законе № 27/2015 с последующими изменениями и в соответствующем имплементирующем регламенте. В отношении данного вопроса целесообразно ознакомиться с сайтом региона.

Ниже представлены некоторые из основных нормативных рамок, закрепленных в ст. 38 Регионального закона № 27/2015.

Данный список является иллюстративным, а не исчерпывающим.

- *статья 38.8. – На все средства размещения ... включая жилье или части жилых помещений, сданные в аренду в туристических целях ..., в дополнение к требованию о соблюдении текущего законодательства о налогах и безопасности согласно действующему законодательству государства, распространяется требование об информировании о туристических потоках и предоставлении сведений о гостях в соответствии с указаниями органов общественной безопасности.*
 - *статья 38.8-бис. - Чтобы упростить контроль со стороны компетентных органов, реклама, продвижение и маркетинг предложения средств размещения, упомянутых в ст. 26, включая жилье или части жилых помещений, сдаваемых в аренду для туристических целей, в соответствии с законом 431/1998 на письменных, печатных или цифровых носителях и любыми другими средствами, используемыми для этой цели, должны указывать регистрационный идентификационный код (CIR) каждого отдельного жилого помещения.*
 - *статья 38.10. - Владельцы жилых помещений, регулируемых настоящим законом, обязаны оформить страховой полис на риски, вытекающие из гражданской ответственности перед клиентами, соразмерно вместимости помещения.*
- АРЕНДОДАТЕЛЬ также должен учитывать дальнейшие обязательства. Среди прочего, обязательства в отношении возможного туристического налога (устанавливаемого распоряжением муниципалитета, в котором находится ЖИЛЬЕ), сообщения сведений в соответствии со статьей 109 Единого свода законов по общественной безопасности (TULPS), обязательства в отношении сохранения удостоверяющих личность документов и данных АРЕНДАТОРА, а также налоговые вопросы с особым акцентом на расходы, которые способствуют формированию налоговой базы для расчета единого фиксированного налога с арендной платы (cedolare secca), как это предусмотрено ст. 4 Законодательного

декрета № 50/2017, преобразованного с поправками в Закон № 96/2017 и в толковании конкретных информационных сообщений Государственной налоговой службы. За некоторыми исключениями, эти аспекты не влияют на договорную модель.

Публикация:
Организационная группа по регулированию рынка и санкциям
Торгово-промышленная палата гг. Милан - Монца - Брианца – Лоди

Торгово-промышленная палата гг. Милан - Монца - Брианца – Лоди

ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС

Via Meravigli, 9/b

20123 Milano

Тел. +39 02.8515.1

www.milomb.camcom.it

regolazione.mercato@mi.camcom.it

ОФИС В МОНЦЕ БРИАНЦЕ

Piazza Cambiaghi, 9

20900 Monza

Тел. +39 039.28071

ОФИС В ЛОДИ

Via Haussmann, 11/15

26900 Lodi

Тел. +39 02.8515.1