

Volou 7, квартира 302

Аренда для Сони через MyStudentFlat. Сведены два источника: первый отчёт от 17.09 (8 страниц, договор и деньги) и моя проверка объявлений, фотографий, компании, дома, отзывов и базы cyprus-realty.

Вердикт

Квартира настоящая, цена рыночная, компания зарегистрирована и на виду. Переводить 2 000 € по нынешнему шаблону рано: в нём чужой адрес, ошибки в графике и обязательство на весь год без права выхода. Продолжать стоит только после письменных ответов по чеклисту в конце отчёта.

Главный структурный риск не мошенничество, а предоплата полугода стартапу с моделью субаренды. Второй по весу: пустырь под балконом и отсутствие письменного стола.

- 900 € в месяц, минимум 12 месяцев
- 7 915 € до заселения: 2 000 бронь + 5 915
- 13 315 € переводов за первый год с депозитами
- 611 м до UNIC по прямой, заявлено 600
- 4 из 5 квартир MyStudentFlat в доме уже заняты
- 02.10 последняя дата заезда, которую даёт календарь брони

проверено мной факт перепроверен по первоисточнику в этой сессии

первый отчёт взято из PDF от 17.09, мной не перепроверено

1. Объект

Адрес. Volou 7, Engomi, Nicosia 2417. Дом трёхэтажный, квартира 302 на последнем этаже. 51 м² внутри и 14 м² крытая веранда, дом 2026 года, максимум два жильца, крытая парковка. **проверено мной**

Совпадение источников. Объявление Bazaraki 6586648 и карточка VOLOU / FLAT 302 на mystudentflat.com это одна квартира: те же фото, на снимке входа номер 302. Это два канала одного

Дом. Застройщик Bed N' Mix, проект Volou Residence, 1- и 2-спальные квартиры, в портфеле застройщика помечен SOLD: квартиры проданы собственникам и инвесторам. **проверено мной** По брошюре застройщика в доме 11 квартир.

первый отчёт MyStudentFlat арендует минимум пять из них и сдаёт студентам.

Соседство. Гостиная и балкон выходят на двухполосную дорогу, парковку и офисное

продавца, а не два конкурирующих предложения.

Расстояния. По координатам OpenStreetMap: 611 м по прямой до корпуса UNIC на Makedonitissis 46, 551 м до Mall of Engomi. Заявленные 600 и 700 м честные. Пешком выйдет 800–900 м.

здание с синим стеклом, по расстоянию и вывеске это глазная клиника Ophthalmos на Morfou. Спальня и кухня смотрят назад, на крыши двухэтажных соседей с солнечными бойлерами.

Исправление привязки. Присланный шаблон договора составлен на Marathonos 25, квартиру 207, аренду 980 €. Итоговый договор должен быть на Volou 7 / 302 и 900 €.

2. Что видно на 16 фотографиях

Съёмка с телефона в летнем свете, водяные знаки Bazaraki, не рендеры. На всех кадрах одна плитка, одни окна, одни шкафы. Наклейки энергокласса ещё на технике: ей никто не пользовался. Общий коридор покрашен, номера на дверях стоят, дом сдан.

проверено мной



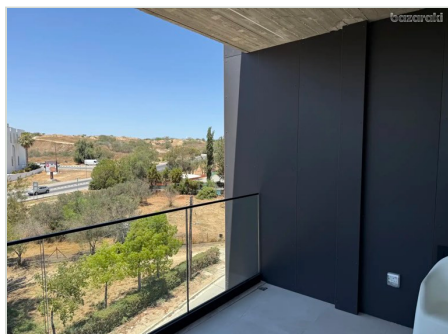
Гостиная: диван, стол на четверых, ТВ, кондиционер. Балкон на сторону дороги.



Спальня: кровать около 150 см, одна тумбочка, окно на тыльную сторону. Тихо.



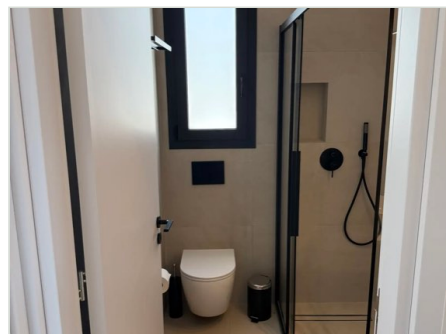
Кухня: духовка, варочная, посудомойка Daewoo, холодильник Davoline, микроволновка.



С балкона: дорога, щит, полоса деревьев, дальше сухие холмы. Стены в тёмной облицовке.



Под балконом пустырь за сеткой: паллеты, кирпич, мусор. Кандидат на стройку.



Санузел: душ с дождевой лейкой, подвесной унитаз, окно с матовым стеклом.

Плюсы

Минусы и вопросы

- Два кондиционера Fujico, в гостиной и в спальне. Стиралка TCL 10 кг в нише с высокими шкафами, беспроводной пылесос, Samsung TV.
- Окна на кухне и в санузле: сквозное проветривание, меньше плесени.
- Шкаф на пять дверей во всю стену спальни. Постельное лежит.
- Спальня на тихую сторону, для сна правильная ориентация.
- **Нет письменного стола и кресла.** Для студентки главный пробел. Просить стол в спальню как условие или скидку.
- Спальня маленькая: кровать почти от стены до стены.
- Пустырь вплотную: если пойдёт стройка, это год шума и пыли.
- Балкон в полдень залит солнцем, облицовка тёмная: летом кондиционеры будут работать много.
- Штор нет, только рулонные. Чайника и посуды не видно: у компании это платный starter pack.
- Не сфотографированы подъезд, лифт, парковочное место и фасад. Смотреть вживую в первую очередь.

3. Деньги

По сообщению Сони от 17.09 агент просит 2 000 € за бронирование и 5 915 € перед заселением. Арифметика сходится. Суммы 900, 1 500 и 500 опубликованы в карточке 302 и стоят на каждой квартире сайта, это стандарт компании, а не персональная накрутка. 190 и 325 известны только со слов агента.

КОГДА И ЗА ЧТО	СУММА	КАК УЧИТЫВАТЬ
Бронь: депозит за квартиру	1 500 €	1,67 месяца. Норма на Кипре один месяц. Возвратный, торговаться до 900
Бронь: Platform Fee	500 €	Невозвратный сбор платформы. Просить убрать или хотя бы invoice с VAT
До заезда: аренда за 6 месяцев	5 400 €	По договору две части в год. Их стандарт, объяснение ниже
До заезда: вывоз мусора за год	190 €	Реальная годовая ставка муниципалитета. Требовать квитанцию
До заезда: гарантия коммуналки	325 €	В договоре её нет. Вероятно депозиты за электричество и воду, 200 + 125, как в презентации компании. Вписать как возвратный депозит
Всего до заселения	7 915 €	2 000 + 5 915

Бюджет первого года

- Аренда 12 месяцев: 10 800 €.
- С platform fee и мусором: 11 490 €, в среднем 957,50 € в месяц.
- Все переводы с двумя депозитами: 13 315 €.
- Сверху коммуналка: электричество с кондиционерами 100–150 € в месяц летом, интернет 25–35 € в месяц или их пакет all-inclusive.

Ориентиры для торга

- Официальные общежития UNIC: 8 450–10 750 € за 50 недель с коммуналкой, но всё распродано.
- Соседние квартиры в этом доме у той же компании: 900 € на первом этаже и 950 € с видом на парк. 302 самая дешёвая на верхнем этаже.
- У той же компании рядом с UNIC есть 850 € (Pindou 203, Miaouli 301) и 800 € (Kassianis 201). Аргумент за 850.
- Четыре из пяти квартир в доме уже сданы, 302 последняя, семестр начинается: продавец заинтересован закрыть.

Условие цены. В условиях сайта рекламная цена привязана к полной предоплате года, а рассрочка идёт с надбавкой. Соне назвали 900 € при оплате полугодиями. Зафиксировать письменно: два платежа по 5 400 € без надбавки, точные даты, полный состав доплат. Спросить и поквартальный вариант с размером надбавки: он режет риск предоплаты вдвое.

4. Договор

Изучен файл RENTAL AGREEMENT PROTOTYPE.docx. Это шаблон под другой объект: Marathonos 25-207, 980 €, период 01.07.2026–30.06.2027. В графике платежей опечатки: неполная дата, «01.31.2027», сумма «€5.80». Приложение 1 с описью мебели не приложено. В графе арендатора остался чужой телефон.

Главный риск: обязательство на весь год

Пункты 6.2 и 6.3: при досрочном выезде годовая аренда объявлена невозвратной, а остаток подлежит оплате. Оплата полугодиями не делает договор шестимесячным: при выезде после первого полугодия текст позволяет требовать ещё 5 400 €. Пункт 7.2 добавляет компенсацию за простой квартиры или сдачу дешевле. Исключение только для непригодности жилья из-за стихии. Это риск по формулировкам, а не прогноз решения суда.

Депозит и передача

Пункты 3.2–3.3: удержания за ущерб и нарушения, нормальный износ исключён, детализация с документами в течение 30 дней. Но 30 дней на список повреждений не равны сроку возврата остатка. По условиям сайта возврат в течение 60 дней. Нужны: подписанная опись с фото, акт состояния, показания счётчиков, число ключей, номер парковочного места, срок возврата 1 500 и 325 €.

Что защищает арендатора

Пункт 4.2: конструкции, кондиционеры, электрика и сантехника на арендодателе, если поломка не по вине жильца. После трёх рабочих дней без реакции можно чинить самой и вычесть из следующей аренды. При предоплате на полгода ближайшего платежа нет, поэтому нужен механизм возврата денег. Осмотр с уведомлением за 48 часов, износ не считается ущербом. Подселение, субаренда и животные без письменного согласия запрещены.

Сайт против шаблона

Условия сайта применяются к бронированию и во многих местах жёстче шаблона. До оплаты нужен согласованный комплект на 302 с письменным приоритетом договора над веб-условиями.

ВОПРОС	В ШАБЛОНЕ ДОСХ	НА САЙТЕ
Цена и график	980 €, два платежа в год	Рекламная цена при полной предоплате года, рассрочка с надбавкой
Просрочка	10 % от долга после 30 дней	0,25 % в день от всей годовой суммы после 3 дней: около 27 € в день, 810 € в месяц
Расторжение за неоплату	После 30 дней	После 15 дней
Возврат депозита	По окончании при выполнении условий, документы за 30 дней	В течение 60 дней, при нарушении условий потеря депозита
Продление	Уведомление за 2 месяца, первое продление по той же цене	За 30 дней, возможен пересмотр цены и пропорциональный сбор
Уборка при выезде	Не указана	Плата предусмотрена, размер не указан

Отмена брони до заезда

ОТМЕНА ПО EMAIL	ВОЗВРАТ АРЕНДЫ	ДЕПОЗИТ
За 60 дней и больше	100 %	100 %
За 59–31 день	80 %	100 %
За 30 дней и меньше	50 %	100 %

Platform Fee 500 € не возвращается ни в одном сценарии. Эти правила про отмену до заезда; после начала аренды действуют пункты 6.2–7.2.

5. Компания, модель, агент

Кто арендодатель

- REPURPOSE TRAVEL & REALTY LTD, регистрационный номер HE 476966, зарегистрирована 21.06.2025, статус Active. Адрес в реестре совпадает с

Почему просят полгода вперёд

Компания не владеет квартирами. По интервью Economou в Kathimerini она берёт квартиры у собственников в аренду

договором: Makarios III 95, Charitini Building, офис 102. Директора Dimitrios Oikonomou и Eleni Orfanidou.

проверено мной

- Компания сертифицирована как Innovative SME по кипрской программе. IBAN Eurobank из договора проходит проверку контрольной суммы. Мобильный в договоре совпадает с мобильным на сайте компании.
- Основатель Ecomomou 15 лет сдаёт студентам в Энгоми у UNIC и EUC. Это объясняет аккаунт Bazaraki с декабря 2020 и домен с апреля 2021. Партнёр Орфаниду была CDO в Piraeus Bank и Astrobank.
- Краудфандинг Crowdbase закрыт в июле 2026: 535 706 € от 96 инвесторов, оценка до денег 1,8 млн €. MoU с UNIC и EUC. Пресса: Cyprus Mail, Kathimerini, Forbes Greece, Philenews, Sigma TV.
- EUC включает MyStudentFlat в список сервисов внешнего жилья, снимая с себя ответственность за отношения с владельцем. первый отчёт

на 3 года, предоплачивает 6 или 12 месяцев со скидкой, и эта скидка её прибыль. Предоплата Сони финансирует предоплату владельцу. Так же работают израильские инвесторы, строящие дома под эксклюзивную аренду MyStudentFlat.

Риск. Соня кредитует стартап годовичного возраста. Если компания споткнётся, собственник квартиры не обязан соблюдать субаренду. Смягчение: подтверждение головного договора аренды на 302 сроком не меньше года и поквартальная оплата.

- Взысканием просрочек занимается подрядчик Proper Property: платить день в день.
- Три старые компании Ecomomou в реестре со статусом «не сдают отчётность», одна ликвидирована. Неаккуратность, не криминал.
- Три разных адреса: реестр и договор Makarios 95, сайт Aphroditis 25 оф. 303, Bazaraki Afroditis 60. Уточнить юридический.
- Домен зарегистрирован в 2021 году, хостинг в Гонконге, WHOIS скрыт. Косметика, не признак обмана.

Агент «Монас»

На Bazaraki контакт продавца подписан MANOLIS, греческое Μανώλης на слух и даёт «Монас». В LinkedIn среди сотрудников MyStudentFlat есть Manolis Konsolas.

первый отчёт

Мне подтвердить фамилию не удалось: в компании 1–10 человек, публично названы только два основателя. Телефон агента достать не получилось: Bazaraki показывает номер только залогиненным, а наш парсер хранит номера замаскированными. Правило простое: полное имя, почта на домене @mystudentflat.com и деньги только на счёт компании.

6. Репутация

- **Trustpilot:** 7 отзывов, средняя 4,1. Шесть пятёрок, одна тройка. Текст тройки, Греция, ноябрь 2025: «всё ок, но аренда дорогая и нет бесплатного интернета». Ответ компании: короткий четырёхмесячный срок. **проверено мной**
- Четыре отзыва за 8 дней в конце января 2026: собраны по просьбе компании. Все авторы греки, кроме одного киприота. Про возврат депозитов после длительного проживания отзывов нет.
- Reddit, форумы, Google, греческая и кипрская пресса: ни одной жалобы и ни одного живого рассказа жильца. Только пресс-релизы.
- Единственная найденная история про тараканов и угрозы относится к афинской конторе Errathens, к MyStudentFlat отношения не имеет.

Пределы. Закрытые студенческие группы в Facebook, полный массив Google Maps и судебные дела не проверялись. Отсутствие негатива у компании с 50–100 жильцами за год ничего не доказывает. Единственный настоящий отзыв даст разговор с текущим жильцом из старого дома компании, например Miaouli 22 сдаётся с 2022 года.

7. Дом Volou 7 и альтернативы

Через карту сайта MyStudentFlat найдены пять квартир по этому адресу, у каждой своя страница. Статусы ниже сняты напрямую с календаря бронирования сайта 17.09.2026 и совпадают с датами из первого отчёта. **проверено мной**

КВАРТИРА	ЭТАЖ	В МЕСЯЦ	ОСОБЕННОСТЬ	СТАТУС В КАЛЕНДАРЕ САЙТА
302	3	900 €	Сторона дороги	свободна с 11.09.2026; дату заезда календарь даёт выбрать только до 02.10.2026
303	3	950 €	Вид на парк	занята, откроется 01.09.2028
203	2	950 €	Вид на парк	сдана, откроется 01.08.2027
204	2	950 €	Вид на парк	сдана, откроется 01.08.2028
103	1	900 €		сдана, договор до 31.07.2030, откроется 01.09.2030

Окно бронирования. Календарь на 302 принимает дату заезда только в пределах 15 дней, сейчас с 17.09 по 02.10.2026. То есть при онлайн-брони аренда стартует не позже начала октября, и первые 5 400 € уходят почти сразу. Если Соне нужен более поздний заезд, это отдельно согласовывать с компанией.

В данных сайта 302 и 303 помечены как «cy-marketplace», а 103 как «cy-realtor». По описанию модели в прессе marketplace значит управление чужой квартирой за комиссию, а не собственная долгосрочная аренда компании. Это гипотеза по служебной метке, но она усиливает вопрос 1 чеклиста: кто собственник 302 и кто подписывает договор.

Все 12 объявлений продавца на Bazaraki и 11 свежих объявлений других агентов по Энгоми проверены: кроме 302 ни одно не на Volou. В нашей базе cyprus-realty по 48 источникам адреса нет; данные Bazaraki там не обновлялись с июня, поэтому для свежих объявлений она бесполезна. Остальные квартиры дома либо у собственников без сдачи, либо не на рынке.

Альтернативы у того же оператора рядом с UNIC

КВАРТИРА	В МЕСЯЦ	ЭТАЖ	ДОМ	ДО UNIC
Pindou 8, кв. 203	850 €	2	2020	250 м до медшколы
Andrea Miaouli 22, кв. 301	850 €	3	2022	около 1 км
Charilaou Michail 11, кв. 208	850 €	2	2023	ближе к EUC
Agias Kassianis 10, кв. 201	800 €	2	2024	1,3 км
Marathonos 25, кв. 103 / 107 / 108	900 €	1	2026	900 м

8. Быт: шум, солнце, насекомые, интернет

- **Шум.** Гостиная на дорогу, между домом и дорогой полоса деревьев, стеклопакеты есть: умеренно. Спальня назад: тихо. Весь дом сдан студентам через одного оператора, соседи 18–22 лет. Плюс в том, что жалоба на шум идёт оператору, а он может давить на соседа как на своего арендатора.
- **Солнце и счета.** Балкон и облицовка на солнце в полдень. Летом два кондиционера будут работать много, счёт за электричество будет заметный.
- **Насекомые.** Дом новый, трубы новые, риск низкий, но Никосия летом. На просмотре проверить сифоны и герметик у плитусов.
- **Интернет** в аренду не входит, это отдельный договор с Cyta или Epic на 25–35 € в месяц либо пакет all-inclusive у компании.
- **Пустырь.** Спросить прямо, чей участок и есть ли разрешение на строительство. Стройка вплотную к спальне меняет всё.

9. Что получить письменно до перевода 2 000 €

Один список для письма в компанию. После брони часть платежей невозвратна, поэтому ответы нужны до оплаты.

1. **Объект и полномочия.** Volou 7, Engomi, квартира 302, третий этаж, дата передачи ключей, номер парковочного места. Кто собственник и на каком основании REPURPOSE TRAVEL & REALTY LTD сдаёт квартиру: головной договор аренды или доверенность, срок не меньше срока аренды Сони.
2. **Представитель и получатель.** Полное имя агента, его роль, почта на домене компании. Кто подписывает договор, кому идут деньги, кто отвечает за возврат каждого депозита. Официальный счёт с разбивкой. Платить только на счёт компании в Eurobank из договора, не наличными и не физлицу.
3. **Цена и график.** 900 € при двух платежах по 5 400 € без надбавки, или поквартально с названной надбавкой. Подтвердить, что 7 915 € покрывают всё до заселения. Просить 850 € со ссылкой на Pindou и Miaouli у них же.
4. **Доплаты.** Расписать 500, 190 и 325 € и внести в договор. Налоги, common expenses, интернет, подключение коммуналки, стоимость уборки при выезде. 325 € оформить как возвратный депозит.
5. **Досрочный выезд.** Право выхода после 6 месяцев с уведомлением за 2 месяца и ограниченной компенсацией. Порядок замены жилья и повторной сдачи. Прекращение начислений и возврат неиспользованной предоплаты. Отдельно случай отказа в визе или перевода в другой вуз.

6. **Депозиты и коммуналка.** Сроки и способ возврата 1 500 и 325 €, допустимые удержания и документы к ним. На чьё имя счета за электричество и воду, тарифы, расчёт по счётчикам, финальная сверка.
7. **Передача и ремонт.** Appendix 1 с фото каждой комнаты и техники, план квартиры, акт состояния, показания счётчиков, число ключей. Письменный стол и кресло в спальню. На просмотре: включить оба кондиционера и проверить дренаж, открыть все краны, посмотреть напор и слив, проверить замки и лифт. Контакт для аварий и возврат расходов на согласованный ремонт при предоплате.
8. **Комплект документов.** Исправить чужой адрес, 980 € и ошибки графика. Приоритет договора над веб-условиями, в частности пеня 10 % после 30 дней вместо 0,25 % в день. Полный возврат всех платежей, включая 500 €, если квартиру не передадут к дате.
9. **Дом и соседи.** Сколько квартир в доме у компании и все ли под студентов. Правила дома по шуму. Что планируется на пустыре рядом.
10. **Рекомендации.** Контакты одного-двух текущих жильцов из старых домов компании.

Решение. Продолжать, если Соне подходит квартира и компания даёт понятные письменные ответы. Основание для паузы: отказ показать заполненный договор до оплаты, подтвердить полномочия, согласовать возвраты или убрать противоречия. Решение принимается о 10 800 € аренды за год, а не о первом платеже. Заполненный договор на 302 стоит показать юристу на Кипре.

Источники

Проверка выполнена 17 сентября 2026. Объявления, цены, доступность и рейтинги могут измениться. Материалы семьи: сообщения Сони от 17.09, файл RENTAL AGREEMENT PROTOTYPE.docx, 16 фото объявления, первый отчёт PDF от 17.09. Паспортные и банковские реквизиты в отчёт не включены.

1. [Объявление Bazaraki 6586648](#): цена, описание, 16 фото, продавец MyStudentFlat, контакт MANOLIS.
2. [MyStudentFlat, VOLOU / FLAT 302](#): адрес Volou 7, депозит 1 500, platform fee 500.
3. MyStudentFlat, карточки [103](#), [203](#), [204](#), [303](#), [каталог свободных квартир](#) и ответы календаря бронирования сайта по каждой квартире, снятые 17.09.2026.
4. [MyStudentFlat Terms and Conditions](#) и [FAQ](#): оплата, отмена, пеня, продление, депозит, уборка.
5. [Профиль продавца на Bazaraki](#): 12 активных объявлений, аккаунт с декабря 2020.
6. [Trustpilot](#): 7 отзывов, включая тройку и ответы компании.
7. [Реестр компаний Кипра, HE 476966](#): дата регистрации, статус, директора, адрес.
8. [Crowdfunder, кампания MyStudentFlat](#): сумма, оценка, портфель, партнёры, биографии основателей, депозиты за коммуналку.

9. [Kathimerini, 28.03.2026](#): модель аренды у собственников с предоплатой 6–12 месяцев.
10. [Cyprus Mail, 20.01.2026](#), [Forbes Greece](#), [Philenews](#): публикации о компании.
11. [Контакты MyStudentFlat](#): Aphroditis 25 оф. 303, +357 22479427, +357 96237867, info@mystudentflat.com; поддержка по бронированию clientsupport@mystudentflat.com.
12. [Bed N' Mix, проекты](#): Volou Residence в списке SOLD; контакты +357 70002002, development@bednmix.com, Agiou Pavlou 12.
13. [Общежития UNIC, цены](#): 8 450–10 750 € за 50 недель, распроданы.
14. [Scamadviser](#): домен с апреля 2021, хостинг Гонконг, WHOIS скрыт.
15. Геокодирование OpenStreetMap Nominatim: Volou, Makedonitissis 46, Mall of Engomi, Morfou.
16. База cyprus-realty, 48 источников: поиск по адресу, продавцу и координатам.
17. Первый отчёт от 17.09.2026: официальная газета Кипра от 04.07.2025, список внешнего жилья EUC, LinkedIn сотрудников, брошюра Volou Residence, карточка DOM, даты доступности каталога.

Как читать выводы. «Проверено» значит, что факт найден в указанном источнике или сопоставлен по фотографиям. Оценка условий сделки это аналитический вывод. Личность агента, право сдачи, фактическое состояние квартиры и применимость спорных условий по праву Кипра требуют отдельного подтверждения. Сообщения агенту, компании, застройщику и университету не отправлялись, платежи не выполнялись.