

Добросовестная практика аренды

| 2018



Содержание

Добросовестная практика аренды	3
Открытость и взаимодействие	4
Добросовестность в договорных отношениях с арендатором	5
Подписание договора аренды.....	6
Договор о повышении арендной платы и увеличение арендной платы при финансируемой частным образом аренде.....	10
Арендная плата и изменение арендной платы в арендных соглашениях Американской арендной ассоциации (ARA)	11
Залоговое обеспечение	12
Состояние помещений и уход за ними	13
Дефекты помещений и снижение арендной платы	14
Ремонт, выполняемый арендодателем	16
Ремонт, выполняемый жилищной компанией	17
Ремонт, выполняемый арендатором	17
Комплексное страхование домашнего имущества.....	18
Ключи.....	19
Посещения квартиры	19
Уведомление о договоре аренды	21
Досрочное расторжение договора аренды, заключенного на определенный срок	22
Расторжение договора аренды	22
Что представляет собой образ жизни, нарушающий общественный порядок?	24
Нормальный износ и окончательная уборка	24
День выезда	25

Добросовестная практика аренды

Взаимное доверие между договаривающимися сторонами в отношении аренды жилых помещений особенно важно в договорах аренды жилого помещения. Арендодатель сдает в аренду свою квартиру для использования другим человеком в качестве жилья. Аренда имеет долгосрочный характер и может включать неожиданные изменения, что повышает важность лояльности и открытости между сторонами договора.

По общему правилу, **АРЕНДАТОР И АРЕНДОДАТЕЛЬ** могут согласовать условия договора аренды. Однако законодательство налагает определенные права и обязанности на арендодателя и арендатора, которые стороны не могут изменить по договоренности.

Цель добросовестной практики аренды заключается в оказании помощи при создании беспрепятственной и функциональной аренды жилого помещения, соблюдения соглашения и возможного расторжения договора. Организации, которые придерживаются добросовестной арендной практики, рекомендуют соблюдать их инструкции в отношении аренды жилых помещений, особенно в тех случаях, когда стороны не договорились относительно ситуаций, которые могут возникнуть. Однако если стороны указали порядок эксплуатации арендуемых помещений, то они должны соблюдаться в соответствии с договором.

Деятельность, связанная со сдачей в аренду жилых помещений, должна быть выгодна арендодателю в долгосрочной перспективе. Арендная плата должна покрывать расходы, которые несет арендодатель, и обеспечивать возврат инвестированного капитала. В то же время арендатор должен получить квартиру, соответствующую тому, что согласовано, в обмен на арендную плату, которую он платит, и безопасную аренду, которая отвечает его потребностям. Сдача в аренду жилых помещений отличается от другого инвестиционного бизнеса тем, что объектом инвестиций является жилье арендатора.

Добросовестная практика аренды также включает в себя добрососедство в жилом сообществе, а также необходимость принятия во внимание строительных норм и общих принципов, касающиеся нормального надлежащего поведения. Добросовестная практика аренды также включает в себя то, что обе стороны в договорных отношениях с арендатором вносят

свой вклад в создание общей комфортной жилой среды. Благополучие жилого сообщества основано на том, что жители интересуются общими проблемами и принимают в расчет других жителей. В приятной жилой среде житель понимает свою ответственность при использовании общих помещений и дворовых площадок.

Рынкам функционального жилья необходим достаточный запас жилых помещений. Достаточный запас сдаваемых в аренду квартир имеет важное значение для социального развития и занятости.

Открытость и взаимодействие

СДАЧА В АРЕНДУ осуществляется в соответствии с правилами честной игры, и в процедурах принимаются во внимание мнения обеих договаривающихся сторон. Любые специальные условия (например, запрет на курение, ответственность за обслуживание, отдельные компенсации или временный характер договорных отношений) должны быть четко указаны в рекламе о сдаче в аренду или в тех случаях, когда предлагается квартира. С точки зрения договорных отношений с арендатором важными аспектами являются, например, аренда квартиры для частного использования, продажа или предполагаемое использование места проживания. Добросовестная практика аренды включает в себя уведомление арендатора, например, о любых ремонтных работах, решение о которых принимается в жилищной компании, о которых известно арендодателю и которые могут повлиять на использование квартиры. О любых ремонтных работах, кроме планируемых арендодателем, должно быть сообщено, как только арендодатель о них узнает.

Условия деятельности на арендном рынке изменились, что отражается, например, в том, что люди все чаще снимают квартиры без предварительного просмотра. В таких условиях особое внимание обращается на важность материала, доступного в Интернете. Фотографии квартиры должны соответствовать текущему состоянию квартиры, и должны быть приняты меры для обеспечения точности других материалов.

Контакт между договаривающимися сторонами является важным фактором управления арендой. Для облегчения взаимодействия стороны должны следить за тем, чтобы их контактная информация оставалась актуальной на протяжении всего периода аренды.

Добросовестная практика аренды включает в себя то, что арендатор уведомляет арендодателя о людях, проживающих в квартире.

Главное обязательство арендатора заключается в том, чтобы платить согласованную арендную плату в полном объеме в установленный срок, не позднее. Добросовестная практика аренды обязывает арендатора немедленно информировать арендодателя о любых трудностях с арендной платой.

Добросовестность в договорных отношениях с арендатором

Со стороны арендодателя **ДОБРОСОВЕСТНОСТЬ** в договорных отношениях с арендатором начинается еще тогда, когда арендодатель публикует рекламу о сдаче в аренду. Это включает в себя четкое уведомление об особенностях квартиры и ключевых условиях договора аренды жилого помещения. Аналогичным образом арендатор в своей заявке должен

предоставить достаточно информации о требованиях к квартире и о заявителе.



ДОГОВОР АРЕНДЫ является самым важным документом в договорных отношениях с арендатором. Арендатор должен внимательно ознакомиться с его содержанием и условиями перед его подписанием и при необходимости обратиться за советом. Четко сформулированный договор, об условиях которого партнеры имеют совпадающее мнение, закладывает основу для хороших договорных отношений с арендатором.

Надлежащая коммуникация подразумевает, что в переговорах между сторонами договора, проводимых в процессе аренды и в процессе договорных отношений с арендатором, используется согласованный канал связи для обеспечения нормальной работы.

Уведомления о посещении квартиры являются частью коммуникации. В частности, если арендодатель планирует продать квартиру, то он должен уведомить арендатора о своих планах продать квартиру и сообщить арендатору контактную информацию агента по жилищным вопросам, услугами которого они могут воспользоваться. Аналогичным образом, если квартира снова сдается в аренду, было бы целесообразно, чтобы арендодатель заблаговременно уведомил об этом арендатора.

По общему правилу уведомления, касающиеся договорных отношений с арендатором, могут передаваться одному из супругов, независимо от того, подписан ли договор аренды одним из них или обоими. Если супруги переезжают на разные адреса, то уведомления должны доставляться обоим супругам по отдельности. Что касается совместно проживающих лиц, то уведомления всегда должны доставляться обоим сторонам.

Уведомление, отправленное в электронном формате, считается сделанным в письменной форме при условии, что его содержание не может быть изменено в одностороннем порядке и что оно может быть сохранено. Однако в ситуации, когда договор расторгается или арендодателем, или арендатором, то контрагент обязан подтвердить получение уведомления.

Подписание договора аренды

ДОБРОСОВЕСТНАЯ ПРАКТИКА АРЕНДЫ требует, чтобы договор аренды всегда заключался в письменной форме. Договор аренды, оформленный в электронном формате, также считается письменным соглашением. Имеется несколько шаблонов договора аренды. Шаблон договора аренды необходимо тщательно выбирать, поскольку, например, в Интернете хотя и имеется ряд шаблонов и форм, не все они соответствуют нормативным актам и добросовестной практике аренды. Договор должен быть написан четко и недвусмысленно. Важно, чтобы оба партнера ознакомились с договором аренды и его условиями до его подписания и, при необходимости, запросили уточняющую информацию.

В договоре аренды должны быть перечислены все приложения, которые будут являться частью договора, например, форма проверки состояния. Если в договор аренды включены приложения, то они не должны противоречить договору аренды или Закону об аренде жилых помещений (481/1995).

При подписании договора обе стороны должны обеспечить надежную проверку личности. Арендодатель должен подтвердить свое право на сдачу квартиры в аренду. В соответствии с законодательством о кредитной информации арендодатель имеет право проверить кредитную информацию арендатора.

В интересах обеих сторон при подписании или расторжении договора аренды проверять состояние квартиры и любых других помещений, находящихся во владении. В отчете о проверке состояния любые сведения, полученные в результате проверки состояния квартиры, указываются с достаточной точностью, например, с помощью фотографий.

Если условия договорных отношений с арендатором должны быть изменены в рамках совместного соглашения, любые изменения должны быть сделаны в письменной форме, например, в отдельном приложении.

Для договоров аренды, охватывающих общие квартиры, обычно имеется три варианта:

Единый договор, подразумевающий совместную	У всех арендаторов свои договора	Модель передачи в субаренду
<p><i>Что касается арендаторов, совместно снимающих квартиру, то может быть подписан единый договор, согласно которому все арендаторы принимают на себя совместную ответственность за аренду и другие обязательства в рамках договорных отношений с арендатором, при этом договор может быть расторгнут только совместно и с договором связано только одно залоговое обеспечение.</i></p>	<p><i>Другим методом является составление отдельного договора для всех арендаторов, который может согласовываться и расторгаться по отдельности и который связан с отдельными залогами.</i></p>	<p><i>Третий метод – это модель, основанная на субаренде, при которой один из арендаторов берет на себя роль основного арендатора и подписывает контракты с людьми, совместно проживающими в квартире с ним.</i></p>

К договорным отношениям между основным арендатором и арендодателем применяются стандартные правила аренды. К договорным отношениям между основным арендатором и субарендатором применяется законодательство о субаренде, в том числе более короткие сроки уведомления. В соответствии с моделью субаренды основной арендатор имеет возможность требовать у своих субарендаторов залоговое обеспечение, что обеспечивает арендную плату и тщательный уход за квартирой.

Памятка

	Единый договор, подразумевающий совместную ответственность	Отдельные договоры	Основной арендатор и субарендаторы
Ответственность за аренду	<i>Коллективная ответственность</i>	<i>Каждый несет ответственность только за свою часть</i>	<i>Основной арендатор несет ответственность перед арендодателем. Субарендатор несет ответственность перед основным арендатором.</i>
Ответственность за тщательный уход за квартирой	<i>Коллективная ответственность</i>	<i>Каждый несет ответственность только за свою часть, но за общие помещения сохраняется коллективная ответственность.</i>	<i>Основной арендатор несет ответственность за все. Общая ответственность с субарендатором за общие и сдаваемые в субаренду помещения.</i>
Залоговое обеспечение	<i>Общее залоговое обеспечение</i>	<i>Отдельные залоговые обеспечения</i>	<i>Основной арендатор предоставляет общее залоговое обеспечение арендодателю, а субарендатор — основному арендатору.</i>
Уведомление о сдаче в аренду	<i>В целом. Что касается одного арендатора, только с согласия арендодателя и других арендаторов.</i>	<i>Раздельно. Согласие других не требуется.</i>	<i>При окончании срока действия договора основного арендатора также заканчивается субаренда.</i>
Передача аренды	<i>С согласия арендодателя и других арендаторов.</i>	<i>С согласия арендодателя</i>	<i>Основной арендатор с согласия арендодателя. Субарендатор с согласия основного арендатора.</i>



Арендатор имеет право использовать квартиру с супругом (супругой) и детьми своей семьи. При условии, что использование не наносит ущерба, арендатор имеет право использовать квартиру для размещения своих близких родственников и близких родственников супруга

(супруги). Арендатор может также сдавать в субаренду или иным образом сдавать, не больше половины квартиры другой стороне, при условии, что это не вызывает никаких неудобств. Если арендатор сдает в аренду или иным образом сдает более половины квартиры, требуется согласие арендодателя. Сдача в субаренду менее половины квартиры не может быть запрещена договором.

Краткосрочное размещение сопоставимо с проживанием в квартире. В настоящем руководстве размещение подразумевает временное проживание, например, предоставление кровати, комнаты или квартиры, которые частное лицо может иногда предлагать посетителям за плату (например, частное лицо может предоставить жилье у себя дома для гостей во время какого-либо летнего события). Если арендатор сдает более половины своей квартиры для размещения, то он должен получить согласие арендодателя. Например, сдача всей квартиры на выходные запрещена без согласия арендодателя. Если менее половины квартиры сдаются для проживания, то согласие не требуется. Даже в таком случае соблюдение законов сторонами договора требует обсуждения принципов размещения в доме и любых ограничений, установленных для размещения в рассматриваемых помещениях.

Если право на использование квартиры передается без требуемого согласия и если правонарушение является существенным, то арендодатель имеет право расторгнуть договор аренды. Например, краткосрочное размещение несколько раз в течение года, вероятно, не соответствует требованиям, установленным для расторжения договора.

Договор о повышении арендной платы и увеличение арендной платы при финансируемой частным образом аренде

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ в соответствии с договоренностью между арендодателем и арендатором.

Повышение арендной платы на основе договора

В соответствии с законодательством арендная плата и компенсация за использование могут быть повышены на основании договора только в том случае, если применимое положение было включено в договор аренды. Это означает, что основания для повышения и дата вступления в силу повышения должны быть зафиксированы в договоре.

В положениях о повышении арендной платы в тех случаях, когда рассчитывать сумму повышения арендной платы может только арендодатель, в соответствии с законодательством арендатор должен быть всегда проинформирован в



письменной форме о новой арендной плате и дате ее вступления в силу. Арендодателю рекомендуют уведомить арендатора о таком повышении заблаговременно, например, за один месяц до даты вступления в силу.

Также рекомендуется, чтобы арендодатель информировал арендатора о повышении в тех случаях, когда в положении договора об увеличении арендной платы указана точная дата вступления в силу и точная основа расчета.

Повышение уровня арендной платы

Если арендная плата по финансируемому частным образом договору аренды должна быть повышена иным образом, отличным от указанного в соглашении, то переговоры необходимо начинать не позднее чем за шесть месяцев до предполагаемого повышения. Повышение должно быть обоснованным, и более высокая арендная плата должна соответствовать арендной стоимости квартиры. Увеличение не должно превышать 15 % в год за исключением ситуаций, когда проводятся значительные ремонтные работы для улучшения состояния и

повышения арендной стоимости квартиры. Если переговоры между сторонами приведут к соглашению о повышении арендной платы, то желательно заключить соглашение в письменной форме. В то же время, основания, дата и сумма, на которую ежегодно повышается арендная плата после первоначального повышения, должны быть согласованы и зафиксированы.

Если переговоры о повышении арендной платы не приводят к соглашению, арендодатель имеет право по закону направить уведомление о договоре аренды, которое действует до дальнейшего уведомления. В сочетании с уведомлением рекомендуется проинформировать арендатора об уровне арендной платы, на котором договор может быть продлен. Одновременно арендатор должен быть проинформирован о крайнем сроке принятия данного изменения арендной платы, чтобы избежать расторжения договора аренды.

Арендная плата и изменение арендной платы в арендных соглашениях Американской арендной ассоциации (ARA)

В соответствии с законодательством нельзя свободно определять или повышать арендную плату (**СДАВАЕМЫХ В АРЕНДУ КВАРТИР АМЕРИКАНСКОЙ АРЕНДНОЙ АССОЦИАЦИИ**), которая определяется на основе затрат на арендную плату. Определение арендной платы на основе первоначальной стоимости также относится к тому факту, что все затраты на строительство покрываются за счет дохода от аренды. Это означает, что если один арендатор не выполняет свои обязательства по арендной плате, другие арендаторы должны будут ее оплатить. По этой причине арендодатель должен незамедлительно вмешаться в случае неуплаты арендных платежей.

По договору аренды Американской арендной ассоциации (ARA) арендодатель должен письменно уведомить арендатора о повышении арендной платы. В уведомлении должны быть указаны основания для повышения и новый размер арендной платы. Повышение арендной платы вступает в силу не ранее чем через два месяца после уведомления арендодателя. Если стороны договорились о льготах при раздельно выставляемых счетах (компенсация на основании использования, например, плата за воду), не обязательно информировать арендатора о повышении в связи с увеличением потребления или изменением количества людей, проживающих в квартире.

Залоговое обеспечение

ЧАСТО В ДОГОВОРЕ АРЕНДЫ устанавливается залоговое обеспечение. Залоговое обеспечение, предоставляемое арендатором, обеспечивает оплату аренды, надлежащий уход за квартирой и выполнение других обязательств, связанных с арендой. Для ясности в договоре аренды целесообразно указать, что залоговое обеспечение предоставляется для обеспечения выполнения всех обязательств, связанных с договором. Рекомендуется договориться о дате передачи залога таким образом, чтобы эта дата была до передачи квартиры в пользование и выдачи ключей. Арендодатель должен бережно хранить его и держать отдельно от другого имущества залогодержателя в течение срока аренды. Проценты по залоговому обеспечению в денежной форме должны быть согласованы в начале срока аренды. Независимо от того, было ли передано залоговое обеспечение в ситуации, связанной с изменением права собственности, каждый арендодатель всегда несет ответственность за возврат арендатору залогового обеспечения, согласованного в договоре аренды.

В соответствии с законодательством максимальное залоговое обеспечение, установленное арендатором и (или) арендодателем, может составлять арендную плату за три месяца. Согласно предварительным постановлениям Верховного суда Финляндии (ККО: 2017:91), максимальная сумма залогового обеспечения, предусмотренная законом, не ограничивает залоговое обеспечение, предоставляемое третьей стороной.

Законодательство также предусматривает размещение залогового обеспечения для арендодателя.

Если нет оснований для использования залогового депозита, он должен быть без задержки возвращен в полном объеме, как только закончится договор аренды. Для этого требуется, чтобы квартира и связанные с ней помещения были очищены, ключи были переданы и при необходимости проверено состояние квартиры, если не оговорено иное.



Если арендодатель обосновано удерживает какую-либо часть залогового обеспечения, разница должна быть без задержки возвращена арендатору. Арендатор должен быть уведомлен об удержании залогового обеспечения и причинах его возникновения в письменной форме по адресу, указанному арендатором. Арендатор также должен получить письменный список понесенных расходов. На основании оценки залоговое обеспечение может быть удержано без штрафных процентов при условии, что арендодатель быстро выясняет реальную стоимость.

Из залогового обеспечения могут быть удержаны только обоснованные расходы, фактически понесенные арендодателем из-за невыполнения своих обязательств арендатором. Однако арендатор не должен нести ответственность за небольшие царапины, вмятины или другие аналогичные затраты на ремонт, связанные с нормальным износом, которые были подробно рассмотрены в руководстве «Нормальный износ квартиры и ее уборка». Арендатор не имеет права не платить последнюю арендную плату, ссылаясь на залоговое обеспечение.

Состояние помещений и уход за ними

АРЕНДАТОР несет ответственность за состояние квартиры и уход за ней. В начале договорных отношений с арендатором арендодатель должен передать квартиру свободной и убранной. В начале и в процессе договорных отношений с арендатором квартира должна быть в таком состоянии, которое арендатор может обоснованно требовать с учетом возраста квартиры, общего жилого фонда в данном районе и других местных условий. Арендатор не должен нести ответственность за нормальный износ, связанный с нормальным использованием и меблировкой помещений. При расторжении договорных отношений с арендатором арендатор должен передать квартиру, которая должна быть освобождена, убрана и в таком же состоянии, в котором она была в начале договорных отношений с арендатором, за исключением нормального износа. Однако вопросы, рассматриваемые в этом разделе, также могут быть согласованы иначе.

Арендатор обязан заботиться об арендованных помещениях и обо всем оборудовании и мебели, находящихся в них, а также тщательно выполнять инструкции по их эксплуатации и техническому обслуживанию.



Арендатор несет ответственность за компенсацию арендодателю ущерба, нанесенного квартире умышленно либо по небрежности или невнимательности. Арендатор также несет ответственность за возмещение арендодателю ущерба, нанесенного квартире лицом, проживающим в квартире с разрешения арендатора, умышленно либо по небрежности или невнимательности.

Дефекты помещений и снижение арендной платы

АРЕНДАТОР ДОЛЖЕН в письменной форме проинформировать арендодателя о любых дефектах квартиры. Если неисправность или дефект ставят под угрозу состояние квартиры или помещений, необходимо немедленно отправить уведомление об этом. Арендодателю было бы лучше подтвердить, что он получил уведомление, отправленное арендатором.

Если арендатор обнаруживает в квартире дефект, который может привести к повреждению, он должен предпринять все необходимые действия, чтобы предотвратить повреждение. Это может касаться мер предосторожности, уведомления органа власти, представителя жилищной компании или арендодателя.

Если арендатор пренебрегает своим обязательством уведомлять или предпринимать меры предосторожности, то он несет ответственность за повреждение в той мере, в которой распространение повреждения может быть связано с его небрежностью.

Согласно закону, если устранение дефекта является обязанностью арендодателя, то он обязан начать ремонт в разумные сроки. Однако если дефект имеет существенное значение для использования квартиры, ремонт должен быть начат без промедления. Ремонт должен выполняться с минимальным беспокойством для арендатора.

Если квартира непригодна для проживания, арендатор должен съехать. Арендатор не обязан оплачивать арендную плату за квартиру, если квартира и любые связанные с ней складские помещения не используются для хранения личного имущества арендатора. При таких обстоятельствах арендатор обязан уплатить арендную плату, известную как плата за хранение. Если арендатор предоставил квартиру непригодной для проживания по собственной инициативе, он обязан заплатить арендную плату за квартиру. Нежилое состояние квартиры должно быть беспристрастно оценено независимо от личных обстоятельств арендатора.

Арендатор в квартире, которая находится в запущенном состоянии или используется только частично, оплачивает только частичную или уменьшенную арендную плату за данный период. В соответствии с законодательством арендатор всегда имеет



право на разумное снижение арендной платы, если он не причинил ущерба квартире. Право на снижение устанавливается в тот момент, когда арендодателя уведомляют о дефекте или он узнает о дефекте иным образом. На сумму снижения арендной платы существенно влияет размер и продолжительность работ по устранению дефекта. Арендатор имеет право на снижение арендной платы независимо от того, является ли устранение дефекта обязанностью арендодателя или жилищной компании.

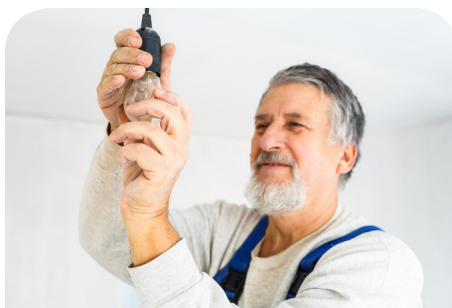
Арендодатель не несет ответственности за предоставление арендатору заменяющего жилья на время устранения дефекта. Если арендодатель предлагает заменяющее жилье, то арендатор имеет право выбора, соглашаться или не соглашаться на жилье в помещениях, предложенных арендодателем. Если арендатор соглашается на жилье в заменяющих помещениях, то он должен заплатить за него согласованную арендную плату.

Арендатор имеет право на снижение арендной платы независимо от того, является ли устранение дефекта обязанностью арендодателя или жилищной компании. Вместе с тем, право на возмещение убытков возникает только в том случае, если арендодатель причинил ущерб умышленно, по небрежности или невнимательности.

Ремонт, выполняемый арендодателем

ЦЕЛЬ РЕМОНТА – повысить качество и безопасность проживания. В соответствии с законодательством арендодатель имеет право на проведение ремонта и работ по реконструкции в сдаваемой в аренду квартире. Арендодатель должен письменно проинформировать арендатора о запланированных ремонтных работах и соблюдать юридически установленные или согласованные даты.

По закону срочные ремонтные работы и работы по реконструкции могут выполняться незамедлительно. Ремонт, который не создает значительных неудобств или беспокойства для арендатора, может проводиться после 14-дневного уведомления. В соответствии с



законодательством арендатор должен быть проинформирован о более трудоемком ремонте и улучшении квартиры не менее чем за шесть месяцев до начала работы. Уведомление должно включать контактное лицо, степень обновления, дату начала и предполагаемую продолжительность. В тех случаях, когда арендодателем является жилищная компания, она также обязана уведомлять арендаторов, как это делают другие арендодатели.

По соображениям гибкости и планирования уведомление должно включать, насколько это возможно, предложение относительно скидки на аренду во время ремонта и расчет предполагаемой арендной платы после ремонта. Если арендатор считает какую-то часть предложения несправедливой, он должен связаться с арендодателем, чтобы продолжить переговоры. При необходимости предложение должно быть доработано, если объем или продолжительность ремонта существенно

изменились с того момента, как была произведена их оценка. Фактические неудобства, вызванные ремонтом, и справедливая конечная сумма снижения обычно становятся ясны только по завершении ремонта.

Кроме того, арендатор может иметь право на компенсацию за любой ущерб, вызванный небрежностью стороны, поручающей или выполняющей работу.

При проведении ремонтных работ арендодатель должен убедиться в том, что они причиняют арендатору как можно меньше неудобств. В соответствии с добросовестной практикой аренды арендодатель при уведомлении о ремонте должен постараться сообщить арендатору о том, как организовать, защитить и разместить любое имущество, которое может оставаться в квартире, и указать, каким образом арендодателем будет организована уборка после ремонта, а также другие практические меры.

Ремонт, выполняемый жилищной компанией

Время уведомления, установленное в **ЗАКОНЕ ОБ АРЕНДЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**, не связывает жилищную компанию обязательством в тех случаях, когда акционер выступает в качестве арендодателя. Арендодатель обязан проинформировать арендатора о любых ремонтных работах и связанных с ними существенных изменениях, которые должны быть выполнены жилищной компанией, сразу после получения такой информации. Однако арендатору было бы хорошо следить за любыми сообщениями, передаваемыми жилищной компанией.

Жилищная компания обязана заблаговременно проинформировать арендатора о таких ремонтных работах, которые повлияют на использование арендуемой квартиры.

Ремонт, выполняемый арендатором

В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ арендатор не имеет права производить изменения или выполнять ремонтные работы в арендованных помещениях без разрешения арендодателя. Если арендатор вносит изменения или выполняет ремонтные работы без согласия арендодателя, то арендатор может понести ответственность за причиненный ущерб. Для ремонта и внесения изменений, требующих разрешения от жилищной компании, необходимо получить такое разрешение у компании. Вопрос о получении разрешения должен быть согласован с арендодателем.

Если арендатор получает разрешение на внесение изменений, например, покраску или оклейку обоев, то компенсация за возможную работу и материалы должна быть согласована в письменной форме заранее. Если выплата компенсации согласована, то дата оплаты



должна быть урегулирована, и, в частности, должен быть согласован способ внесения изменений и проведения ремонта. К таким вопросам относятся расписание, материалы, исполнители, руководители и стандарт качества. Если арендатор с разрешения арендодателя вносит изменения или выполняет ремонтные работы, которые увеличивают стоимость квартиры, арендодатель выплачивает компенсацию за эту работу по согласованию с арендатором. Если заранее не было достигнуто соглашение о компенсации, то при прекращении договорных отношений с арендатором он может иметь право на разумную компенсацию за изменения или ремонтные работы, которые существенно повышают стоимость квартиры.

Арендатор обязан разрешить арендодателю или руководителю жилищной компании проверить изменения или ремонт в согласованный день.

Комплексное страхование домашнего имущества

Арендатору **ВСЕГДА РЕКОМЕНДУЕТСЯ** приобрести страховку домашнего имущества независимо от того, требует ли это арендодатель в договоре. Страхование домашнего имущества, в том числе правовая защита и страхование ответственности, приобретаемое арендатором, должно считаться частью стоимости проживания. Небольшое увеличение первоначальной стоимости значительно повышает безопасность проживания и обычно покрывает стоимость ущерба, нанесенного личному имуществу, и временного жилья в случае чрезвычайного происшествия.

Арендатору было бы лучше помнить о том, что страхование имущества не покрывает личную собственность арендатора или стоимость временного жилья.

Страхование или его отсутствие не заменяет обязательства и ответственность сторон. Ответственность может быть больше или меньше той, которая указана в страховке. Даже если страхование не покрывает расходы, лицо, виновное в нанесенном ущербе, по-прежнему несет ответственность.

Ключи

В СООТВЕТСТВИИ С ДОБРОСОВЕСТНОЙ ПРАКТИКОЙ АРЕНДЫ арендодатель должен обеспечить надежность ключей и замков для арендуемой квартиры.

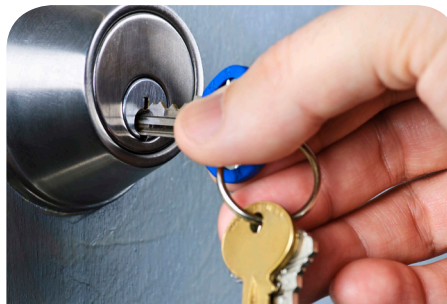
Ключи передаются после того, как арендатор расписался за их получение. При передаче ключей арендодателю надо принять во внимание количество проживающих. Три ключа на квартиру или один ключ на одного проживающего плюс один запасной ключ могут считаться разумным количеством.

Арендатор имеет право на получение разумного количества дополнительных ключей за счет арендатора. По окончании аренды арендатор возвращает полученные ключи и все дополнительные ключи, сделанные в течение срока аренды.

В течение срока аренды арендодатель и арендатор несут ответственность за сохранность ключей. Информация, идентифицирующая квартиру, не должна находиться на ключах или цепочках для ключей. У арендодателя также могут быть ключи от квартиры.

Посещения квартиры

АРЕНДОДАТЕЛЬ ДОЛЖЕН уважать право арендатора на неприкосновенность частной жизни. В соответствии с законодательством арендодатель имеет право войти в арендованную квартиру для проверки состояния помещения во время, согласованное с арендатором.



Если квартира снова сдается в аренду или продается, то ее показ потенциальному арендатору также должен быть организован в течение времени, подходящего для обеих сторон. Арендатор имеет право присутствовать при показе квартиры. Арендатор не имеет права препятствовать входу в квартиру или не пускать в квартиру без причины.

В соответствии с законодательством посещения квартиры всегда должны быть согласованы с арендатором.

Примером приемлемого метода является уведомление о посещении, в котором арендатора просят связаться с арендодателем, если предлагаемое время посещения не подходит. Такие уведомления должны всегда включать контактную информацию посетителя, причину посещения и предполагаемую продолжительность. Такое уведомление всегда должно быть доставлено в квартиру или отправлено арендатору в электронном виде. Следует отметить, что общее уведомление о ремонте, прикрепленное к доске объявлений, не является заменой договоренности о посещении квартиры. Из соображений безопасности уведомление о посещении нельзя размещать таким образом, чтобы его могли видеть посторонние. Это также необходимо учитывать в отношении инструкций по закрыванию квартиры.

Время посещения в уведомлении о посещении должно быть указано максимально точно, чтобы создавать арендатору как можно меньше неудобств с точки зрения, например, организации работы или ухода за домашними животными. Во время посещения арендатор должен оставить кодовый замок открытым, чтобы арендодатель мог войти в квартиру с помощью универсального ключа.

Арендатор должен убедиться в том, что посетитель может безопасно войти в квартиру в согласованное время.

В соответствии с добросовестной практикой аренды арендодатель должен проинструктировать персонал службы эксплуатации здания, а также напомнить внешним поставщикам услуг о том, что они посещают дом арендатора и что при этом должны соблюдаться графики посещений. Кроме того, уведомление о посещении должно быть оставлено в квартире.

Уведомление о договоре аренды

НАИБОЛЕЕ РАСПРОСТРАНЕННЫМ МЕТОДОМ расторжения договора аренды, который действует до дополнительного уведомления, является уведомление о договоре. При таких обстоятельствах договор аренды расторгается после окончания срока действия уведомления. В соответствии с законодательством срок уведомления исчисляется с последнего дня календарного месяца, в течение которого было получено уведомление, если не оговорено иное.

Однако стороны могут также согласовать в договоре аренды дату начала срока уведомления. Данный вопрос следует согласовать недвусмысленно, например, используя следующий пункт: «Первой возможной датой начала срока уведомления является дд / мм / гггг». Независимо от того, когда предоставлено уведомление, срок действия уведомления может начинаться не ранее, чем дата, указанная в договоре.

В тех случаях, когда арендаторы уведомляют о договоре аренды, срок действия уведомления составляет один календарный месяц, независимо от продолжительности срока аренды, и срок действия уведомления нельзя согласовывать на более длительное время. С точки зрения обязательства платить арендную плату, не имеет значения, использует ли арендатор квартиру в течение срока действия уведомления или нет.



В тех случаях, когда арендодатель посылает уведомление, срок действия уведомления составляет три месяца, если срок договорных отношений с арендатором не менее одного года, и шести месяцев, если срок договорных отношений более одного года.

Уведомление должно быть доставлено другой стороне договора в письменной форме, и факт доставки должен быть подтвержден.

Досрочное расторжение договора аренды, заключенного на определенный срок

ДОГОВОР АРЕНДЫ, ЗАКЛЮЧЕННЫЙ НА ОПРЕДЕЛЕННЫЙ СРОК является обязательным и по общему правилу не может быть расторгнут. Однако суд может разрешить арендатору или арендодателю расторгнуть договор аренды, заключенный на определенный срок, при наличии особых оснований. При наличии таких оснований арендатору и арендодателю в первую очередь рекомендуется прийти к соглашению по данному вопросу. Рассмотрение вопроса в суде необходимо только в том случае, если не найдено никакого другого решения.

У арендатора могут быть особые основания для уведомления о договоре аренды, например, из-за болезни, переезда в другой город для учебы, работы или работы супруга (супруги).

У арендодателя могут быть особые основания для уведомления об арендных отношениях на определенный срок, например, когда у арендодателя внезапно возникает необходимость в квартире для себя или для членов его семьи.

Если договор аренды, заключенный на определенный срок, расторгается при наличии таких соответствующих оснований, то другая сторона договора имеет право на получение разумной компенсации за ущерб, понесенный вследствие досрочного расторжения договора.

Указанный выше принцип является хорошей предпосылкой для договоров аренды, в которых была согласована первая возможная дата уведомления.

Расторжение договора аренды

ПОМИМО ОТПРАВКИ УВЕДОМЛЕНИЯ договор аренды может быть расторгнут обеими сторонами. Расторжение возможно при обстоятельствах, когда одна сторона существенно нарушила условия договора. И договор аренды, действующий до дополнительного уведомления, и договор аренды, заключенный на определенный срок, может быть расторгнут при наличии законных оснований для такого расторжения.

Уведомление о расторжении должно быть доставлено другой стороне договора в письменной форме, и факт доставки должен быть подтвержден. В уведомлении должны быть указаны основания и дата расторжения. Договор может быть расторгнут при доставке уведомления

или в другой день, о котором будет объявлено позднее. Уведомление о расторжении также содержит извещение о том, что договорные отношения с арендатором должны быть прекращены.

Арендатор имеет право расторгнуть договор, если использование квартиры является потенциально опасным для него или для членов его семьи, если передача квартиры существенно задерживается и, если арендодатель не проводит ремонт для устранения существенного дефекта или начинает самостоятельно проводить существенный ремонт.

Арендодатель имеет право расторгнуть договор, если арендатор не оплачивает арендную плату. Такое решение может быть обосновано неспособностью арендатора оплатить арендную плату на два месяца. Арендодатель также имеет право расторгнуть договор аренды в тех случаях, когда происходит передача прав аренды либо квартира или ее часть иным образом передается другой стороне в нарушение законодательства или когда арендатор не уплачивает согласованное залоговое обеспечение. В ситуациях, упомянутых в данной главе, не обязательно предупреждать арендатора и договор аренды может быть немедленно расторгнут.

Основаниям для прекращения договорных отношений с арендатором, требующих предупреждения, предшествуют:

1. Использование квартиры для других целей или другими способами, не согласованными в договоре.
2. Арендатор или его гости ведут жизнь, которая нарушает привычный образ жизни окружающих.
3. Арендатор плохо ухаживает за квартирой.
4. Арендатор нарушает то, что было оговорено для поддержания здоровья или порядка.

Если арендатор, как указано выше в разделе 2 или 4, действовал в высшей степени предосудительно, то предупреждения не требуется, предупреждение должно быть проверяемым. Предупреждение предназначено для того, чтобы дать арендатору возможность исправить свое поведение. В данном случае арендодатель больше не имеет права расторгнуть договор аренды.

Что представляет собой образ жизни, нарушающий общественный порядок?

ПРОЖИВАНИЕ ПРЕДПОЛАГАЕТ устойчивость к определенному уровню шума и возможность вести нормальный образ жизни в квартире. Например, нормальный звук играющих детей считается нормальным во время, разрешенное согласно правилам дома. Следует избегать создания громких шумов в ночное время.

Действия, которые обычно разрешены и приемлемы, могут стать образом жизни, нарушающим общественный порядок, если они производятся в квартирах, зонах общего пользования и во дворах, а также если данные действия причиняют слишком большие неудобства для соседей. Например, несколько часов игры на пианино каждый день, непрерывный лай собак или прослушивание громкой музыки могут представлять собой образ жизни, нарушающий общественный порядок.



Согласно закону арендодатель может направить уведомление или даже расторгнуть договор аренды, если проживающие в квартире арендатора ведут образ жизни, нарушающий общественный порядок. Это подразумевает то, что из квартиры доносятся регулярные и повторяющиеся шумы, которые причиняют беспокойство другим проживающим людям.

Согласно закону тот факт, что арендатор нарушает правила, установленные для сохранения здоровья и обеспечения порядка, также дает право арендодателю расторгнуть договор. Такие правила включают себя нормативы, изданные органами здравоохранения и спасательными службами, а также правила жилищных компаний. Однако нормативы не должны излишне ограничивать нормальную жизнь.

Нормальный износ и окончательная уборка

АРЕНДАТОР НЕ несет ответственности за нормальный износ квартиры, если иное не согласовано в договоре аренды. Следы от повешенных зеркал, очертания ламп на стенах и темные участки на стенах и на полу от мебели и текстильных изделий могут рассматриваться как естественный износ. Тем не менее, крупные вмятины, царапины или рисунки на полу или на обоях, а также царапины, сделанные домашними животными,

не считаются нормальным износом и рассматриваются как подлежащие компенсации арендатором.

При оценке того, является ли это нормальным износом, можно спросить, появился ли след или царапина случайно или они образовались со временем. По общему правилу, случайный ущерб подпадает под ответственность арендатора, в то время как повреждение, образовавшееся постепенно, рассматривается как нормальный износ. Вполне нормально, что договоры аренды запрещают курение, и естественно, что курение в квартире запрещено. Если в квартире курят, то причиненный этим ущерб не может считаться нормальным износом.

Квартира и другие помещения, касающиеся договорных отношений с арендатором, должны быть переданы освобожденными и убранными после прекращения договорных отношений с арендатором. Квартира, шкафы, полы и поверхности должны быть очищены, и мусор должен быть вынесен. Целесообразно договориться об уровне окончательной уборки в начале договорных отношений с арендатором, и арендатору должны быть даны письменные инструкции по уровню уборки.

Дополнительная информация о нормальном износе содержится в руководстве «Нормальный износ квартиры».

День выезда

В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ дата выезда является первым рабочим днем после даты расторжения договора аренды. Таким образом, если договор заканчивается в пятницу, то дата выезда – следующий понедельник. Если понедельник – это праздничный день, то дата выезда – вторник. На дату выезда арендатор должен оставить половину квартиры для использования арендодателем. На следующий день после даты выезда арендатор должен передать всю квартиру, освобожденную и убранную, и передать ключи арендодателю. Время владения продолжается до тех пор, пока ключи не будут переданы. Другие помещения, используемые на основе аренды, также должны быть освобождены.

Также можно согласовать, что дата выезда является последним днем договора, и в этом случае квартира должна быть полностью убрана и передана арендодателю в день выезда. В таких случаях в договоре должно быть однозначно указано о соглашении, касающемся даты выезда.

В соответствии с законодательством арендатор обязан уплатить арендную плату за время владения квартирой, если он продолжает пользоваться квартирой после расторжения договора аренды. Время владения относится к тому времени, в течение которого арендатор фактически



использует квартиру для проживания или хранения вещей либо в течение которого у него во владении находятся ключи. Однако стороны могут достигнуть соглашения о возможности того, чтобы арендатор сдал владение квартирой до истечения срока действия уведомления, если новый арендатор собирается въехать в нее. В связи с этим необходимо согласовать, какая сторона должна оплатить арендную плату за оставшуюся часть срока действия уведомления. Требование оплаты арендной платы за один и тот же период двумя сторонами является нарушением добросовестной практики аренды.

Добросовестная практика аренды способствует установлению хороших отношений с арендатором, которые полезны всем сторонам. В подготовке документа о добросовестной практике аренды принимали участие Объединение владельцев недвижимости и строительных организаций Финляндии (RAKLI ry), Финская ассоциация арендодателей, финские арендаторы, Ассоциация бизнес-брокеров Финляндии, Союз потребителей Финляндии, Финская федерация риелторов, Ассоциация арендаторов и домовладельцев Финляндии, Финская федерация управления недвижимостью, Центральная федерация финских агентств недвижимости и Ассоциация по защите доступного арендного жилья – KOVA.

RAKLI
Tilaa elämälle



SUOMEN
VUOKRANANTAJAT



Vuokralaiset

SUOMEN
KIINTEISTÖN-
VÄLITÄJÄT
SKVL 

KULUTTAJALIITTO
KONSUMENTFÖRBUNDET



KIINTEISTÖLIITTO
Kotisi asialla



Isännöintiliitto



Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry.



KOVA