The background is a photograph of a modern building facade with a grid of windows and balconies. Each balcony has a different colored glass railing, including shades of green, yellow, red, and blue. A large, semi-transparent white puzzle piece graphic is overlaid on the left side of the image, partially covering the building's facade.

Союз потребителей Финляндии

ПОСОБИЕ ПО АРЕНДЕ ЖИЛЬЯ

Советы квартирномулю и арендодателю

СОДЕРЖАНИЕ

До заключения договора.....	3
Передача квартиры и ключей	7
Использование квартиры во время срока аренды	8
Состояние жилого помещения	10
Размер арендной платы	14
Окончание арендных отношений	17
Советы и помощь в конфликтных ситуациях	23

Введение

Договор на аренду – это договор между арендодателем и квартиросъемщиком, на него имеют влияние, кроме законодательных положений, также оговоренные сторонами факты. Арендодатель и квартиросъемщик могут практически свободно договариваться по многим, влияющим на содержание договора, моментам, как например, состояние помещения, ответственность за его содержание, а также размер арендной платы и ее повышение.

Законодательство в свою очередь устанавливает как для арендодателя, так и для квартиросъемщика права и обязанности, по которым в основном нельзя договариваться иначе. Целью чего является не ущемление прав квартиросъемщика. Таковыми правами являются, например, срок, отведенный квартиросъемщику для извещения о расторжении договора, процедура расторжения договора, а также положения, касающиеся увеличения арендной платы. В дополнение к этому Союз потребителей Финляндии опубликовал пособие хороших методов аренды.

Целью данного пособия является помощь советами и указаниями, как квартиросъемщику, так и арендодателю. Важно, чтобы обе стороны соглашения еще до составления арендного договора имели информацию о своих правах и обязанностях, во избежание разногласий. По вопросам аренды бесплатные консультации предоставляются как в муниципалитетах, так и в отделе консультаций Союза потребителей Финляндии, о котором далее дана дополнительная информация. Все вопросы необходимо выяснить до составления договора!

ДО СОСТАВЛЕНИЯ ДОГОВОРА

Арендные отношения во многом опираются на открытость и лояльность между сторонами договора. Поэтому важно, чтобы обе стороны открыто информировали о своих потребностях и ожиданиях в отношении аренды. Для арендодателя главным является принятие решения, будет ли он искать квартиросъемщиков на длительный срок или на конкретный, более короткий период. Квартиросъемщику также важно продумать до составления договора свои потребности в жилье, подходит ли для его нужд арендуемое помещение по расположению, размеру, цене, продолжительности аренды.

Отправным моментом является то, что все договора обязывающие, в том числе и устные, их нельзя изменить в одностороннем порядке или расторгнуть вопреки договору и обязывающих законодательных положений. Поэтому важно, чтобы во время переговоров по договору и особенно до его подписания обе стороны понимали, на что они обязуются. До заключения договора стоит его внимательно прочитать и при необходимости удостовериться у профессионала в его содержании.

Поскольку существенной частью договора может быть само помещение и его состояние, то как для квартиросъемщика, так и для арендодателя важно до начала арендных отношений провести осмотр помещения. По результатам осмотра стоит составить протокол, которым подтверждается состояние помещения, и внести в него возможные дефекты и повреждения. Таким образом, можно предотвратить вероятность того, что по окончании аренды квартиросъемщик будет ответственным за возможно нанесенный предыдущими квартиросъемщиками ущерб.



Памятка квартиросъемщик:

- Отвечает ли помещение нуждам квартиросъемщика и членов его семьи.
- Проверить, что у арендодателя есть право на сдачу в аренду помещения
- Продолжительность договора: на определенный срок или без указания срока.
- Сумма арендной платы и основания для ее повышения
- Какие помещения, например подвальные или чердачные кладовки, сауна в доме, прачечная, место для машины входят в договор аренды.
- Входят ли в договор обязанности по содержанию объекта, например, посыпка песком дорожек или подъем флага.
- Возможные расходы на отопление
- Чистка дымоходов, сточных колодцев или заказ топлива/дров.
- Есть ли в доме Интернет, кабельное ТВ, возможность для их подключения и стоимость
- Возможные предстоящие ремонты в доме
- Состояние и возраст домашней техники
- Сумма и вид залога по договору. О залоге стоит договариваться так, что бы проценты по нему принадлежали квартиросъемщику, так как это его средства до того момента пока не доказано обратное.



Памятка арендодателя:

- Убедиться в платежеспособности квартиросъемщика, запросив кредитную историю. Обдумать значение и влияние возможных просрочек по платежам.
- У квартиросъемщика можно запросить рекомендации от его предыдущих арендодателей.
- Принять решение о виде аренды: на определенный срок или бессрочная.
- Договоренность о залоге.
- Решить, разрешается ли в помещении держать домашних животных, курить и пр., и при необходимости внести это в договор.
- Разъяснить квартиросъемщику о возможных ожидаемых ремонтах.

Договор без ограничения срока и договор на определенный срок.

Договор на аренду жилья можно заключать как без ограничения срока, т.е. постоянно действующий (toistaiseksi voimassaoleva), так и с ограниченным сроком, когда уже в договоре указывается дата окончания аренды (määräaikainen). Важно, чтобы обе стороны понимали, какой именно договор они собираются заключать. Договор с указанием срока аренды можно в принципе заключать на любой по продолжительности период. Использование краткосрочных договоров стараются ограничивать нормативно; так заключенный два раза подряд договор на срок до трех месяцев с одним и тем же квартиросъемщиком рассматривается как договор без ограничения срока. Не рекомендуется, также, без особых причин заключать договора на слишком длительные периоды, на пример на срок более 10 лет.

Основным различием между договором без ограничения срока окончания аренды и договором на определенный срок является то, что договор без ограничения срока аренды, как квартиросъемщик, так и арендодатель могут расторгнуть по истечении времени, отведенного для извещения о расторжении договора. Договор на определенный срок связывает обе стороны на весь период, такой договор нельзя расторгнуть обычным извещением за определенное время. Договор, заключенный на определенный срок, заканчивается в указанный в договоре день без отдельных формальностей.

Заключение договора на аренду

Договор на аренду стоит всегда заключать в письменном виде, и вносить в него все условия сторон. Устно заключенный договор тоже действителен, но только если он без ограничения срока аренды. Если о сроке аренды договоренность устная, то она не имеет юридической силы, и в таком случае договор считается постоянно действующим, и расторгнуть его стороны могут в рамках отведенного для извещения о расторжении времени. Кроме того, проблемой устных договоров является и то, что в последствии практически невозможно доказать его содержание, например при изменении арендной платы.

Сторонами арендного договора являются арендодатель и квартиросъемщик. Арендодателем может быть, как частное, так и юридическое лицо (предприятие, объединение, фонд). Несовершеннолетний также может быть квартиросъемщиком, но в таком случае арендодатель должен проверить согласие на аренду родителей или опекуна.

Договор на аренду может быть заключен в свободной форме, но существуют и готовые бланки договоров. В договор вносятся данные как квартиросъемщика так и арендодателя (имя, фамилия, дата рождения, адрес, телефон, адрес электронной почты). Правильность данных стоит проверить, так как, например

доставка извещения о расторжении договора предполагает наличие точного адреса. Арендный объект также должен быть индивидуализирован указанием адреса, номером квартиры и т.д. В арендный договор вписываются и прочие, используемые квартиросъемщиком помещения (подвальные и чердачные кладовки, стоянки для машин и пр.) Сумма и сроки арендной платы, как и основания для ее повышения, и залоговый взнос оговариваются в арендном договоре. В договор вносятся также и прочие выплаты, не входящие в стоимость аренды (оплата сауны, воды, электроэнергии/отопления, стоянки и т.п.).

Залог по аренде

В договор обычно вносится условие о залоге, согласно которого одна из сторон (чаще всего это квартиросъемщик) вносит залог, гарантирующий выполнение обязательств по договору. Договариваясь о залоге, оговаривают также и способ его предоставления. Залог предоставляется после подписания договора, но до передачи помещения квартиросъемщику. Если квартиросъемщик не предоставляет залог согласно договоренности, договор можно расторгнуть немедленно, без отведенного на расторжение срока. По сумме залог не может превышать трех месячной арендной платы.

Залог от квартиросъемщика можно требовать для обеспечения арендной платы или других обязательств по договору (например, компенсация за повреждение собственности арендодателя). Рекомендуется, чтобы залог покрывал все обязательства по договору. Об обязанности предоставления залога арендодателем можно договариваться, например на случай обеспечения беспрепятственного пользования помещением.

Залогом может быть денежная сумма, товар, обязательства или акции. Типичным залогом является денежная сумма, либо выплаченная арендодателю, либо заложенная на банковском счету. Также страховые компании предлагают залоговую страховку. В договоре на аренду стоит оговорить, выплачивается ли процент по сумме залога, и кому принадлежит процент по залоговому вкладу в банке.

Если арендный договор планируется как долгосрочный, стоит позаботиться о возможных повышениях залога для его соответствия в будущем росту арендной платы.

Страховки

Квартиросъемщик и арендодатель могут договориться о покупке квартиросъемщиком страховки домашнего имущества. Такая страховка покроет возможно причиненный ущерб движимому имуществу помещения согласно условиям страхования. Однако арендодателю всегда стоит известить свою страховую компанию о сдаче квартиры в аренду.



ПЕРЕДАЧА КВАРТИРЫ И КЛЮЧЕЙ

Осмотр

Для обеспечения прав, как квартиросъемщика, так и арендодателя стоит провести предварительный осмотр помещения не позднее его передачи в пользование. При осмотре записываются замеченные в помещении дефекты, недостатки и прочие факты. По фактам, требующим непосредственного ремонта, договариваются о проведении ремонтных работ и сроках их выполнения. Если квартиросъемщик хочет делать в помещении ремонтные работы или работы по перепланировке то, о них стоит договариваться в письменном виде, поскольку без разрешения арендодателя ремонтные и прочие работы проводить нельзя. Протокол осмотра датируется, подписывается, каждая сторона получает свой экземпляр, который хранится на протяжении всего срока аренды.

Задержка передачи помещения

Помещение передается квартиросъемщику в день начала арендных отношений, если в договоре не указана более поздняя дата. Квартира и прочие помещения по договору должны быть в указанный день в пользовании квартиросъемщика, если не оговорено иначе. Арендодатель обязан компенсировать квартиросъемщику причиненный ущерб, если передача помещения или его части задерживается. Квартиросъемщику также не надо платить арендную плату за те дни, в которые помещение по причине задержки не было в использовании квартиросъемщика.

После передачи помещения у арендодателя более нет права посещать квартиру без согласия квартиросъемщика, даже если у него остался свой ключ. Для контроля за состоянием квартиры и, например, для дальнейшей сдачи в аренду или продажи у арендодателя есть право входа в квартиру. В этом случае надо договариваться с квартиросъемщиком. Если квартиросъемщик отказывается пустить арендодателя в квартиру, тот может обратиться за официальной помощью к полиции.



Ключи

Арендодатель должен передать квартиросъемщику достаточное количество ключей. Количество ключей зависит от размера квартиры, так для большой квартиры и, например, для квартиры, предназначенной для семьи необходимо несколько комплектов ключей. Квартиросъемщик отвечает за ключи во время аренды и обязан компенсировать расходы по изготовлению дополнительных ключей в случае их утери. От квартиросъемщика можно также потребовать компенсацию за изготовление новой серии ключей, если их утеря вызывает угрозу их попадания в чужие руки или, если имеется возможность определить, к чему они относятся.

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ КВАРТИРЫ ВО ВРЕМЯ СРОКА АРЕНДЫ

Квартиросъемщик может использовать арендуемую квартиру для проживания своей семьи без разрешения арендодателя. Под семьей понимается как законный, так и гражданский супруг, а также дети супругов и их общие дети. Квартиросъемщик может использовать квартиру также как совместное жилье со своими ближайшими родственниками или ближайшими родственниками супруга. Арендодатель может запретить проживание в квартире ближайших родственников или ближайших родственников супруга только, если это наносит существенный вред арендодателю.

Супруг, который не заключал арендного договора, но проживает в квартире, при выезде из квартиры супруга, заключившего договор, несет ответственность по его обязательствам в т.ч. по выплате арендной платы.

Субаренда

Квартиросъемщик может без разрешения арендодателя передать другому лицу не более половины помещений, если это не наносит существенного вреда арендодателю. Это называется субарендой. Субарендой также считается, если владелец собственного дома сдает часть дома. Субаренда возможна только для использования помещения как жилье, т.е. квартиросъемщик не может передать помещения для использования, например бухгалтерской компанией или парикмахерской. В отношении субаренды главный квартиросъемщик является арендодателем, т.е. между поднаимателем и арендодателем главного квартиросъемщика не возникает договорных отношений. Главный квартиросъемщик отвечает за выплату арендной платы, уход и состояние квартиры, и ущерб перед своим арендодателем.

Отношения субаренды заканчиваются одновременно с отношениями аренды. Срок извещения о расторжении субарендных отношений отличается от сроков при расторжении отношений главной аренды. Для поднаимателя срок извещения о расторжении субаренды 14 суток, для арендодателя один месяц, если арендные отношения продолжались менее года. Если арендные отношения продолжались

более года, срок извещения для арендодателя три месяца.

Временная передача квартиры

У квартиросъемщика есть право максимум на два года всю квартиру передать в пользование другому лицу, если квартиросъемщик по причине, связанной с работой, учебой, болезнью или тому подобной находится в другом регионе, и у арендодателя нет обоснованных причин возражать этому. Одобрительной причиной находиться в другом регионе может быть, например военная или гражданская служба. Квартиросъемщик должен не позднее, чем за месяц до передачи квартиры информировать по данному вопросу арендодателя в письменном виде. Если арендодатель возражает против передачи, он должен в течении 14 дней с момента получения извещения подать заявление на рассмотрение дела в суд. В данном случае вопрос не стоит о передаче в аренду (jälleenvuokraus), поскольку временная передача квартиры опирается на закон, и не требует согласия арендодателя.

Передача прав по аренде

У квартиросъемщика нет права передавать свои права по аренде другому лицу без разрешения арендодателя, если об этом нет договоренности в договоре на аренду. Выше рассмотренные ситуации являются исключением из этого главного правила. Если у квартиросъемщика есть право передачи прав по аренде, он должен известить арендодателя о переходе арендных прав в письменном виде. Переход прав по аренде означает то, что права и обязанности первоначального квартиросъемщика заканчиваются и переходят к новому квартиросъемщику. Если квартиросъемщик передает права по аренде другому лицу без разрешения арендодателя, последний имеет право расторгнуть договор немедленно, без срока, отведенного на извещение о расторжении договора.

Квартиросъемщик, не смотря на запрет о передаче арендного договора, может передать договор такому члену семьи, который уже до этого проживал и проживает в арендуемой квартире. Это не имеет большого значения для квартиросъемщика, поскольку члены семьи имеют право использовать арендуемую квартиру для своего жилья на основании закона, как изложено выше. Но о передаче арендного договора и в данном случае необходимо известить арендодателя в письменном виде.

Смерть квартиросъемщика

Смерть квартиросъемщика не прекращает договорных отношений, они продолжают на тех же условиях с наследниками. Наследники в таком случае должны расторгнуть договор, соблюдая сроки, отведенные для извещения о расторжении и процедуру расторжения, касающиеся нормальных бессрочных договорных отношений. Если, проживающий в квартире член семьи желает продолжать договорные отношения, он должен известить об этом арендодателя в письменном виде в течение трех месяцев со дня смерти квартиросъемщика.





СОСТОЯНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Квартиросъемщик и арендодатель могут практически свободно договариваться о состоянии квартиры и ее содержании в порядке в начале арендных отношений и в их продолжении. Если ничего не оговорено отдельно, квартира в начале договорных отношений и в их продолжении должна соответствовать тому, что квартиросъемщик приемлемо может ожидать, принимая во внимание возраст квартиры, жилую базу района и прочие местные условия. Отправным моментом является то, что жилое помещение отапливаемое, в нем есть необходимая домашняя техника и требуемые подключения. Таковыми, например, являются плита, холодильник и подключение к антенне. Квартиру также можно сдавать и без домашней техники, но об этом должно быть указано в договоре. В арендном договоре можно также оговорить, что квартиросъемщик отвечает за состояние и содержание домашней техники, но если договоренности об этом нет, то арендодатель должен, например, доставить новый холодильник в замен поврежденного.

Дефектное состояние квартиры

Если квартира во время аренды придет в дефектное состояние, которое не вызвано действиями квартиросъемщика, у квартиросъемщика может быть право расторгнуть договор немедленно без отведенного на извещение о расторжении срока. Условием этого является то, что дефектность существенна и арендодатель, не смотря на предупреждения, не устраняет дефекты в приемлемые сроки. Если арендодатель, не взирая на напоминания, отказывается делать неотложные ремонтные работы, их выполнение может заказать квартиросъемщик и потребовать от арендодателя компенсировать приемлемые расходы, вызванные ремонтом.

Право на снижение арендной платы и компенсацию ущерба

У квартиросъемщика есть право получить освобождение от уплаты аренды или на приемлемое ее снижение за время, в которое квартира не могла использоваться

или находилась не в том состоянии, о котором договаривались. Если, например, из-за ремонта, в квартире нельзя проживать вовсе, у квартиросъемщика есть право получить освобождение от уплаты аренды целиком. У арендодателя, однако, нет обязанности организовывать временное жилье квартиросъемщику на время ремонта. Снижение арендной платы нельзя рассчитывать прямо на основании неиспользуемых квадратных метров, так как, например, запрет на использование сауны и туалета имеют разное значение. Внимание должно быть обращено также на предназначение помещений и их значение с точки зрения проживания.

Требовать снижения арендной платы можно только с того момента, когда арендодатель был информирован о дефекте. Откуда информация поступила к арендодателю, не имеет значения. Иск о снижении арендной платы можно подать и по окончании арендных отношений, но не позднее трех лет с момента завершения арендных отношений.

У квартиросъемщика нет права на снижение арендной платы или на освобождение от ее уплаты, если дефект или повреждение произошло по причине, находящейся на ответственности квартиросъемщика, например, если из-за протечки шланга, самостоятельно установленной квартиросъемщиком посудомоечной машины, произошло повреждение от воды.

У квартиросъемщика также может быть право на получение компенсации за причиненный ущерб, вызванный действиями арендодателя. Однако, права на компенсацию ущерба нет, если арендодатель докажет, что дефект не вызван действиями арендодателя. Например, если в доме произошло затопление, и по его причине кооператив ремонтирует помещения, то вызванные этим помехи не подлежат компенсации арендодателем. Однако, обязанность снижения арендной платы возникает, если условия для ее снижения в остальном выполняются.

Уход и содержание квартиры в порядке

Квартиросъемщику надлежит хорошо и заботливо ухаживать за квартирой. Квартиросъемщик обязан компенсировать арендодателю ущерб, который он предумышленно или пренебрегая обязанностями, или по небрежности наносит квартире. Надо заметить, что квартиросъемщик несет ответственность также за ущерб, причиненный его гостями, членами семьи или другими лицами, находившимися с его разрешения в квартире.

Квартиросъемщик не несет ответственности за обычный износ квартиры, если в арендном договоре не сказано иначе. Обычным износом являются, в том числе как следы на стенах от креплений зеркал, картин, ламп, так и следы на полу и стенах от мебели и текстиля. Царапины на полу или обоях, сделанные животными, напротив, не являются обычным износом, и их можно рассматривать, как подлежащие





компенсации квартиросъемщиком. Оценивая, стоит ли вопрос о нормальном износе или нет, отправным моментом можно считать то, что возник ли дефект или след внезапно или медленно, в течение длительного времени. Внезапные повреждения изначально относятся подлежащим компенсации квартиросъемщиком, в то время как возникшие постепенно со временем повреждения являются обычным износом.

Ремонтные работы и перепланировка

Арендодатель и квартиросъемщик могут договориться о проведении ремонтных работ и переделок. У квартиросъемщика нет права без разрешения арендодателя проводить никаких ремонтных мероприятий. Поэтому квартиросъемщик не может, например, за свой счет покрасить квартиру без разрешения арендодателя. Разрешение стоит запрашивать в письменном виде, поскольку у арендодателя есть право потребовать от квартиросъемщика вернуть квартиру в изначальное состояние, если переделочные работы нанесли вред квартире.

У арендодателя есть право проводить неотложные мероприятия по уходу или ремонтно-переделочные работы, которые нельзя отложить, не вызывая ущерба. Арендодатель может проводить и другие мероприятия по уходу, которые не причиняют существенных помех квартиросъемщику, если он известит о них квартиросъемщика за 14 дней до начала работ. Если ремонтные работы или мероприятия по уходу могут причинить большие помехи, чем указано выше, арендодатель должен известить о них квартиросъемщика не менее, чем за шесть месяцев. В таком случае у квартиросъемщика есть право в течении 14 дней расторгнуть договор так, что он будет окончен тогда, когда начнутся ремонтные работы.

Однако надо заметить, что обязанность информирования относится только к ремонтным или переделочным работам, проводимым или заказываемым самим арендодателем. Если кооператив (который не является непосредственно арендодателем) проводит ремонтные работы, то нет соответствующей обязанности информирования, и нет права на расторжение договора.

Право арендодателя бывать в квартире

Во время срока аренды у арендодателя нет права без особых причин бывать в квартире. Поэтому в законе отдельно перечислены те ситуации, когда квартиросъемщик должен разрешить арендодателю вход в квартиру. Квартиросъемщик должен незамедлительно впустить арендодателя в квартиру, если это необходимо для контроля за состоянием и содержанием квартиры. Однако, арендодатель должен попытаться договориться с квартиросъемщиком о визите в квартиру в удобное для квартиросъемщика время. У арендодателя также есть право обратиться за официальной помощью к полиции, если квартиросъемщик не пускает его в квартиру.

Для продажи или аренды квартиры у арендодателя есть право показывать квартиру. Об этом необходимо договариваться с квартиросъемщиком. Если в этом случае собственность квартиросъемщика будет уничтожена или загрязнена, у квартиросъемщика появляется право на компенсацию ущерба. Однако надо заметить, что арендодатель в ответе только за ущерб, относящийся к его ответственности. Если ущерб вызван тем, что во время ремонта, проводимого кооперативом, управдом причинит ущерб или испортит собственность квартиросъемщика, то за такой ущерб отвечает кооператив.

Обязанность квартиросъемщика в информировании арендодателя

Если о содержании квартиры в договоре не оговорено ничего особенного, квартиросъемщик должен незамедлительно информировать арендодателя о замеченных в квартире дефектах или повреждениях. Обязанность информирования относится к тем фактам, за которые несет ответственность арендодатель. Если оговорено, что за содержание отвечает квартиросъемщик, извещения не требуется, хотя может быть лучше и в таких случаях посоветоваться с арендодателем, например по вопросу наиболее приемлемого способа ремонта.

Чтобы квартиросъемщик мог обеспечивать уход за квартирой предполагаемым законом образом, арендодателю необходимо дать квартиросъемщику достаточные указания по уходу, а также инструкции по использованию и уходу за домашней техникой.

Квартиросъемщику стоит извещать арендодателя о дефектах в письменном виде, и если дефект может вызвать дополнительные повреждения, то, как можно быстрее. И для этого очень важны действительные контактные данные, и квартиросъемщику стоит убедиться, что, например, на случай отпуска или прочих длительных отсутствий арендодателя ему известно лицо, которое можно известить о дефектах.

Квартиросъемщик должен информировать арендодателя, если оно оставляет квартиру на длительное время не используемой, чтобы арендодатель мог во время отсутствия квартиросъемщика контролировать, что квартира не подлежит вредным воздействиям. Под длительным временем, однако, не понимаются обычные путешествия во время отпуска или отсутствие летом, а только, например, более длительное проживание в другом регионе, и квартира при этом стоит пустой.

Квартиросъемщик, который пренебрегает обязанностью информирования, несет ответственность за ущерб, вызванный невыполнением этой обязанности.





СУММА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Современное законодательство главным образом базируется на свободе договора, так арендная плата определяется согласно тому, о чем стороны договорились. На сумму арендной платы также не влияет стоимость аренды по предыдущим договорам, об арендной плате в каждом случае договариваются индивидуально. Хоть от регулирования арендной платы и отказались, оговоренная сторонами арендная плата, однако, не может без особых причин существенно превышать арендную плату квартир, расположенных в том же районе, такой же ценности и того же предназначения. Свободу договора ограничивает также требование приемлемости. При необходимости есть возможность снизить арендную плату до приемлемой в судебном порядке.

Предназначением арендной платы является покрытие расходов арендодателя, связанных с арендой, а также получение прибыли для части арендодателей. Считается, что в арендную плату входят расходы в т.ч. на покрытие обычного износа квартиры, содержания, вывоза мусорных отходов и т.п. В арендном договоре можно оговорить, что квартиросъемщик возьмет на себя ответственность по этим, обычно являющимся обязательствами арендодателя расходам. В таком случае сумма арендной платы меньше.

Когда договариваются о размере арендной платы, то одновременно хорошо договориться и по другим вопросам, относящимся к арендному договору. Таковыми, например, являются оплата за потребление воды, пользование сауной и местом парковки машины, или в частном доме это договора на поставку дров или солярки для отопления. Отправным моментом является полная арендная плата, т.е. если об отдельных компенсациях не оговорено в договоре или как-то иначе, считается, что арендная плата включает в себя все расходы. Надо заметить, что все договора об отдельных компенсациях стоит заключать в письменном виде.

Сумму арендной платы можно оговаривать как полностью, так и привязанной, например, к количеству квадратных метров сдаваемой квартиры. Но поскольку в объявлениях бывают неточности по указанным площадям, то, как для арендодателя, так и для квартиросъемщика более понятно договариваться о полной сумме арендной платы.

Пересмотр арендной платы

Поскольку о сумме арендной платы можно свободно договариваться, то можно также и свободно договариваться о пересмотре арендной платы в договорах без ограничения срока и в договорах, заключенных на определенный срок, если этот срок не менее трех лет.

О повышении или понижении арендной платы можно договариваться и во время аренды, если обе стороны с этим согласны. Отправным моментом является то, что о пересмотре арендной платы оговаривают в договоре. Если пересмотр арендной платы не оговорен в договоре, то ее можно пересматривать только по договоренности между сторонами, или, если договоренность не достигнута, арендодатель может расторгнуть договор, соблюдая сроки, отведенные на извещение о расторжении договора. Надо заметить, что если договор расторгается по этой причине, повышение арендной платы не вступает в силу до окончания срока, отведенного на извещение о расторжении договора. Комиссия по защите прав потребителей или суд могут, также, рассмотреть вопрос о повышении арендной платы.

Поскольку переговоры по пересмотру арендной платы достаточно проблематичные, для обеих сторон лучше договориться об основаниях для ее пересмотра уже в арендном договоре. Основанием для пересмотра арендной платы можно использовать, например, условие индексации или расходы на содержание, или повышение может быть в процентах или указанное в денежной сумме. Условие индексации, однако, можно использовать только в договорах, заключенных без ограничения срока аренды, а также в договорах на ограниченный срок, если этот срок не менее трех лет. Наиболее часто в качестве индекса используется индекс стоимости жизни или индекс потребительских цен. Если в качестве основания для пересмотра арендной платы используется условие индексации, то в договоре указываются индекс, к которому привязывается арендная плата, сроки пересмотра арендной платы, а также контрольный индекс (последнее известное число, которое можно проверить в Статистическом центре). Надо заметить, что если в договоре оговорен пересмотр арендной платы, который привязывается к индексу, то при падении индекса может быть понижена и арендная плата. Если в договоре указано, что индекс используется как основание для повышения арендной платы, то при понижении индекса арендная плата не снижается.

В принципе, в качестве основания для пересмотра арендной платы можно использовать какое угодно основание, которое не назначается арендодателем в одностороннем порядке, которое можно определить заранее, и которое не ведет к неприемлемому конечному результату. Также возможны различные комбинации, например, комбинация индекса и процентного повышения. Также возможна договоренность, что при повышении арендной платы используется индекс, а по прочим расходам, как например, вода, оплата производится согласно потреблению.

О пересмотре арендной платы и сроках начала повышенной арендной платы квартиросъемщик извещается в письменном виде до вступления в силу новой арендной платы. Никакого определенного срока, который должен быть между извещением о повышении арендной платы и вступлением ее в силу, в законе нет. Хотя обязанность извещения касается только случаев, когда в арендном договоре у арендодателя есть право в одностороннем порядке повышать арендную плату, для ясности рекомендуется, чтобы арендодатель извещал о повышении арендной платы и ее сроках также, например, при пересмотре арендной платы, происходящей на основе условия индексации.

Выяснение приемлемости арендной платы в суде или комиссии по защите прав потребителей

Суд по требованию квартиросъемщика или арендодателя может рассмотреть вопрос, является ли условие повышения арендной платы приемлемым. Иск необходимо подать во время действия арендных отношений, и арендодатель не может расторгнуть договор во время рассмотрения дела. Дело можно также вынести на рассмотрение в комиссию по защите прав потребителей.

Процедура повышения арендной платы на жилье, построенном на заемные средства государства

Процедура повышения арендной платы на жилье, построенном на заемные средства государства отличается от процедуры пересмотра арендной платы жилья на свободном рынке. У арендодателя жилья, построенного на заемные средства государства, по-прежнему есть право в одностороннем порядке повышать арендную плату на основании положений законодательства. О повышении арендной платы, его основании и сумме повышенной арендной платы должно быть извещено квартиросъемщику в письменном виде. Извещение о повышении арендной платы может быть в виде заказного письма. Повышенная арендная плата вступает в силу не ранее чем через два месяца, считая с начала следующего периода оплаты после получения извещения.

Смена арендодателя

Смена арендодателя, например, при продаже квартиры, согласно основного правила не влияет на положение квартиросъемщика. Это же остается в силе, если арендуемая квартира переходит новому владельцу по наследованию или завещанию. Арендный договор как таковой обязывает и нового владельца. Если новый владелец хочет расторгнуть договор, должны быть соблюдены указанные в законе сроки по расторжению договора, которые считаются за все время проживания. Нового владельца также обязывает условие пересмотра арендной платы, указанное в договоре. Только в случае купли-продажи с аукциона при банкротстве новый владелец может прекратить договорные отношения преждевременно. Однако, в таком случае у квартиросъемщика есть возможность получить компенсацию за ущерб, вызванный преждевременным окончанием арендных отношений.



ОКОНЧАНИЕ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ

Арендные отношения заканчиваются либо при расторжении арендного договора с соблюдением сроков, отведенных на извещение о расторжении, либо при аннулировании договора (т.е. разрыве договора немедленно), либо по окончании срока договора, если он заключен на определенный период.

Окончание арендного договора при его расторжении с уведомлением

Договор, заключенный на неопределенный период, заканчивается, если одна из сторон арендного договора от него отказывается. Время для извещения о расторжении договора для арендодателя зависит от продолжительности арендных отношений. Если арендные отношения продолжались менее года, то срок для извещения о расторжении три месяца, и если арендные отношения продолжались более года – срок для извещения о расторжении шесть месяцев. Для квартиросъемщика срок для извещения о расторжении договора не более месяца. Если не оговорено иначе, то срок, отведенный на извещение о расторжении договора, считается с последнего дня того месяца, в котором письменное извещение о расторжении договора было получено. Надо заметить, что вопрос стоит именно о получении извещения, а не о его отправке. Об исчислении времени на извещение можно договариваться и иначе, однако так, чтобы положение квартиросъемщика не ухудшалось по сравнению с выше указанным.

Арендодатель в извещении о расторжении договора должен указать причину расторжения, а также срок окончания арендных отношений. Для расторжения договора должна быть приемлемая причина. В законе отдельно не указаны приемлемые причины, и в принципе все причины могут быть приемлемыми. Приемлемой причиной, например, является то, что арендодателю квартира требуется для собственного пользования или пользования членами его семьи, или он намеревается продать квартиру. Также, если квартиросъемщик и арендодатель не пришли к соглашению о повышении арендной платы, арендодатель может расторгнуть договор, если повышение арендной платы не приемлемо.

Извещение о расторжении арендного договора необходимо доставить так, чтобы впоследствии это можно было доказать. Вариантом является доставка лично, так, чтобы квартиросъемщик или арендодатель расписались в получении извещения, или вручить извещение в присутствии постороннего свидетеля. Использование судебного пристава также достаточно общепринято. Извещение, отправленное по почте с уведомлением о вручении, отвечает требованиям закона, если получатель расписался в получении извещения.

Квартиросъемщик может оспорить расторжение договора и передать дело в суд на рассмотрение. Если суд первой инстанции признает расторжение недействительным, например, по недостаточной причине, арендные отношения будут продолжаться на прежних условиях. Иск надо подавать во время арендных отношений и не позднее трех месяцев со дня получения извещения о расторжении договора.

Окончание договора, заключенного на определенный срок

Главным правилом по части договора, заключенного на определенный срок, является то, что договор связывает обе стороны на весь период договора. Договор, заключенный на определенный срок, заканчивается без отдельного извещения о расторжении в день, оговоренный в арендном договоре. Договор, заключенный на определенный срок может закончиться прежде назначенной даты, только если стороны между собой договорятся о завершении договора, или, если одна из сторон нарушит условия договора так, что на этом основании его можно будет разорвать немедленно, или если будет судебное решение о прекращении договора.

Договор, заключенный на определенный срок, можно, стало быть, расторгнуть, если суд даст на это разрешение. Суд может освободить квартиросъемщика от арендного договора, если болезнь или травма квартиросъемщика или члена его семьи вызывают потребность смены жилья, если квартиросъемщик переезжает в другой регион на учебу, работу, или в связи с работой супруга, или по причине, приравненной к данным, арендный договор стал очевидно неприемлем. Арендодателю суд может дать право расторгнуть договор, заключенный на определенный срок, по соответствующим особо веским причинам. И в таких случаях соблюдаются нормальные законодательные сроки, отведенные для извещения о расторжении договора. Хоть суд и может дать разрешение на расторжение договора, сторона, преждевременно освободившаяся от договора, обязана компенсировать другой стороне ущерб, вызванный преждевременным окончанием договора. Таковой компенсацией может быть компенсация потери доходов от аренды, вызванная простоем квартиры пустой при расторжении договора данным квартиросъемщиком, а также компенсация затрат на сдачу в аренду снова. На деле это означает то, что договор, заключенный на определенный срок, связывает обе стороны на

протяжении всего срока, и от договора нельзя освободиться без экономических последствий. Обеим сторонам есть смысл хорошо все продумать, принимая обязательства по договору на определенный срок.

У наследников квартиросъемщика в случае его смерти и у комиссии по банкротству квартиросъемщика есть, однако, исключительное право расторгнуть договор, заключенный на определенный срок, соблюдая сроки для извещения о расторжении договора без ограничения срока. Это же касается квартиросъемщика, который находится под угрозой банкротства.

Аннулирование договора

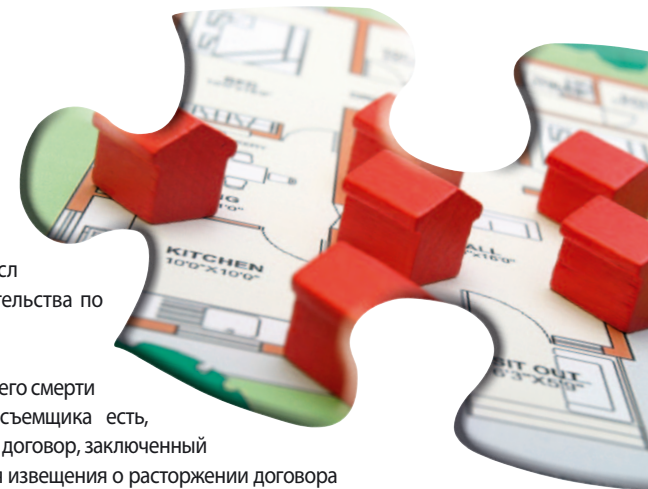
Аннулирование договора (или разрыв договора немедленно) означает то, что арендные отношения прекращаются сразу, без срока, отведенного на уведомление о расторжении договора, поэтому это исключительный способ прекращения арендных отношений. Вопрос об аннулировании договора может стоять только в случаях особо указанных в законе. В арендном договоре не может быть договоренности об основаниях для аннулирования договора. Основания для аннулирования договора являются одинаковыми как для договора на определенный срок, так и для договора без ограничения срока.

Право арендодателя аннулировать договор

Арендодатель может аннулировать договор, если квартиросъемщик пренебрегает оплатой аренды. На деле аренда должна быть не оплачена за несколько месяцев, чтобы вышло условие для аннулирования договора. Арендодатель не обязан делать особых предупреждений, чтобы аннулировать договор по причине неоплаты аренды. Уведомление о вызове в суд будет после извещения об аннулировании договора, так что для арендодателя лучше быстрее подать иск в суд на квартиросъемщика по причине пренебрежения к оплате аренды.

Если квартиросъемщик незаконно передаст квартиру в пользование другому лицу или передаст права по арендному договору другому лицу, у арендодателя появляется право аннулировать договор. Арендодатель должен действовать в приемлемые сроки, чтобы сохранить право аннулирования договора. И в этом случае не требуется специально уведомлять квартиросъемщика об использовании права аннулирования договора.

Право аннулировать договор появляется и в том случае, если квартиросъемщик использует квартиру не по назначению или иначе, чем оговорено в арендном договоре. Таким, наиболее общим основанием для аннулирования договора





может быть недостойный образ проживания, создающий помехи для окружающих. Под этим понимаются громкие звуки и постоянная музыка, прочий шум, мешающие соседям праздники в «алкогольной дымке» и т.п. Имеет также значение, в какое время суток эти нарушения происходят. Надо заметить, что квартиросъемщик несет ответственность также и за нарушения порядка своими гостями или членами семьи. Основание для аннулирования договора предполагает постоянное безразличие к соседям, и звуки обычной жизни не могут вызвать аннулирование договора. Если арендодатель хочет аннулировать договор на основании нарушений порядка, он должен сделать письменно предупреждение об этом квартиросъемщику.

Арендодатель может также аннулировать договор, если квартиросъемщик плохо ухаживает за квартирой. Плохим уходом может быть как пренебрежение уходом вовсе, так и, например, проведение переделочных работ без разрешения. В этом случае квартиросъемщик также должен быть предупрежден перед использованием права аннулирования договора.

Нарушение правил порядка и санитарных норм также может привести к аннулированию договора. Это основание для аннулирования договора обычно идет параллельно с недостойным образом проживания, создающим помехи соседям, и предполагает предупреждение квартиросъемщика.

Предупреждение об использовании права аннулирования договора

Квартиросъемщика, стало быть, надо обязательно предупредить, если арендодатель использует свое право на аннулирование договора, в случае, если квартиросъемщик использует квартиру для иных целей, нежели записано в договоре, ведет в квартире недостойный образ проживания, создающий помехи соседям, плохо ухаживает за квартирой или нарушает правила порядка или санитарные нормы. Предупреждение при аннулировании договора по причине неоплаты арендной платы, передачи в пользование или передачи прав по аренде без разрешения не требуется.

Предупреждение имеет для квартиросъемщика реальное значение, поскольку, если поведение, приведшее к предупреждению прекращается, то у арендодателя нет права аннулировать договор. Предупреждение необходимо вручить квартиросъемщику при засвидетельствовании, также как и извещение о расторжении договора.

Неоплата залога как основание для аннулирования договора

Если при заключении договора оговорено, что вторая сторона предоставляет залог, то неоплата оговоренного залога является основанием для аннулирования

договора. Предупреждения в данном случае не требуется. Обычно квартиросъемщик обязан предоставлять залог, поэтому арендодатель может аннулировать договор, если квартиросъемщик не оплачивает оговоренного залога до указанной даты.

Право квартиросъемщика аннулировать договор

У квартиросъемщика есть право аннулировать договор, если использование арендованной квартиры причиняет вред здоровью квартиросъемщика или члену его семьи. Аннулирование договора не предполагает преднамеренных действий арендодателя, право на аннулирование договора появляется, например, при обнаружении в квартире опасного количества плесневых спор. Измерения проводят, например, муниципальные санитарные службы. Обязанность доказательства опасности лежит на квартиросъемщике.

Право на аннулирование договора возникает также тогда, когда квартиросъемщик не может пользоваться квартирой по не зависящим от него причинам. Такое положение может возникнуть, например, если жилищный кооператив изымает квартиру в пользование кооператива из-за пренебрежения владельцем акций оплатой коммунальных платежей, а квартиросъемщик и кооператив не пришли к соглашению о сумме арендной платы по новому договору.

Извещение об аннулировании договора

Извещение об аннулировании договора должно быть в письменном виде. В извещении должно быть указаны основание для аннулирования договора и дата окончания арендных отношений, если договорились о более позднем сроке их окончания. Извещение об аннулировании договора должно быть вручено с засвидетельствованием. Это касается как арендодателя, так и квартиросъемщика.

Компенсация ущерба в ситуации аннулирования арендных отношений

При преждевременном окончании арендных отношений у арендодателя есть право на получение компенсации от квартиросъемщика, если арендные отношения аннулированы по вине квартиросъемщика. Компенсации за ущерб может подлежать, например, неполученный доход от аренды или расходы на сдачу в аренду снова. Соответственно у квартиросъемщика есть право на получение компенсации ущерба от арендодателя, если аннулирование арендных отношений произошло по вине арендодателя. Квартиросъемщик может, таким образом, получить компенсацию по расходам на приобретение другой квартиры или по расходам на переезд, если аннулирование арендного договора произошло по халатности или небрежности арендодателя.



День переезда и его перенос

Днем переезда является следующий рабочий день после дня окончания арендного договора. Если арендный договор расторгается, например, так что срок аренды по извещению о расторжении заканчивается в последний день января, то день переезда первое февраля, при условии, что первое февраля рабочий день, не суббота.

Квартиросъемщик должен оставить в распоряжение арендодателя половину квартиры в день переезда и освободить ее полностью на следующий день.

Квартиросъемщик по окончании арендного договора без ограничения срока может потребовать переноса дня переезда, подав иск в суд. Одобрение иска предполагает, что у квартиросъемщика существенные трудности с получением другого жилья до дня переезда, и что перенос не вызовет существенных помех и ущерба для арендодателя. День переезда нельзя перенести при договоре, заключенном на определенный срок, и если арендный договор касается дачного жилья.

Пересдача в аренду

Отношения по договору поднайма, т.е. при пересдаче в аренду, образуются, когда снявший у арендодателя квартиру квартиросъемщик пересдаст ее целиком далее поднаимателю. Пересдача в аренду возможна только с разрешения основного арендодателя. О разрешении на пересдачу стоит договариваться в письменном виде, например, в арендном договоре.

При пересдаче в аренду создается два типа арендных отношений: первые между основным арендодателем и основным квартиросъемщиком, и вторые между основным квартиросъемщиком и поднаимателем. Между основным арендодателем и поднаимателем не возникает договорных отношений.

Основной квартиросъемщик должен сообщить своему поднаимателю данные своего арендодателя и условия своего договора, а также своему арендодателю данные по договору поднайма и данные поднаимателя. Также необходимо информировать об изменениях договорных отношений. Например, если арендодатель первичных арендных отношений аннулирует договор, то об этом необходимо известить поднаимателя.

Основным в отношениях поднайма является правило, согласно которого у поднаимателя есть право продолжить арендные отношения по используемой квартире в известных условиях, если первичные арендные отношения заканчиваются, при остающихся в силе отношениях поднайма. Таким образом положение может быть, например, если первичные договорные отношения заканчиваются расторжением или аннулированием арендного договора.

ПОМОЩЬ И СОВЕТЫ В СПОРНЫХ СИТУАЦИЯХ

Союз потребителей Финляндии дает консультации по вопросам, относящимся к договорным отношениям по аренде, как квартиросъемщикам, так и арендодателям.

Консультации предоставляются со вторника по пятницу с 10.00 до 12.00 (за исключением периода отпусков) по телефону

010 802 240

Стоимость звонка со стационарного телефона 8,21 цента + 1,16 цента/мин (так называемая стоимость местного звонка) и 29,7 центов/мин при звонке через мобильную сеть со всей Финляндии. Союз потребителей Финляндии не получает прибыли с разговоров. Консультации предоставляются также с помощью электронной почты по адресу

www.kuluttajaliitto.fi.

Бесплатную консультацию можно также получить у консультантов в муниципалитете, данные которых можно найти на страницах по адресу **www.kuluttajavirasto.fi** также через коммутатор местного муниципалитета.

Комиссия по разрешению спорных вопросов может рассмотреть конфликтную ситуацию между арендодателем и квартиросъемщиком и дать рекомендательное решение, которое не обязывает стороны. Рассмотрение спора бесплатно. К компетенции комиссии по разрешению спорных вопросов не относятся такие, касающиеся аренды жилых помещений разногласия, которые по закону необходимо в кратчайшие сроки подавать на рассмотрение в суд. К таковым относятся временная передача квартиры в пользование другого лица, передача арендного права члену семьи, продолжение арендных отношений после смерти квартиросъемщика, объявление недействительным извещения о расторжении, перенос дня переезда, а также право поднаимателя продолжить договорные отношения.



KULUTTAJALIITTO
KONSUMENTFÖRBUNDET

Kuluttajaliitto - Konsumentförbundet ry
Malminrinne 1 B, 00180 Helsinki
Puh. (09) 4542 210
info@kuluttajaliitto.fi
www.kuluttajaliitto.fi

*Может ли арендодатель в одностороннем порядке
поднять стоимость арендной платы?
Кошка порвала обои – кому платить?
Можно ли расторгнуть договор, заключенный на определенный срок?*

ПОСОБИЕ ПО АРЕНДЕ ЖИЛЬЯ

Советы квартиросъемщику и арендодателю

Проблемы в отношениях по аренде жилья зачастую вызваны тем, что стороны договора не достаточно осведомлены о своих правах и обязанностях. Целью данного пособия является разъяснение содержания законодательства по аренде квартир, как для квартиросъемщиков, так и для арендодателей.

В пособии рассматриваются основные проблемные вопросы, связанные с арендой жилых помещений. Таковыми в числе прочих являются заключение арендного договора, увеличение арендной платы, вопросы по завершению договорных отношений. В пособии также найдутся ответы по проблемам, связанным с оплатой залога и его возврата.

Советы и указания предназначены для арендодателей и квартиросъемщиков. Союз Потребителей Финляндии имеет длительный опыт по проведению консультаций, как для арендодателей, так и для квартиросъемщиков. Пособие можно найти также на финском и шведском языках на Интернет-страницах Союза Потребителей Финляндии: www.kuluttajaliitto.fi.



KULUTTAJALIITTO
KONSUMENTFÖRBUNDET



Kuluttajaliitto - Konsumentförbundet ry 2012
ISBN 978-952-9787-34-0 (nid.)
ISBN 978-952-9787-35-7 (pdf)