

## ЖИЛЬЁ В АРЕНДУ

Квартиру можно арендовать чаще всего от населённого пункта, от города или от другого владельца. Аренда квартиры охраняется законом. Основным постановлением, которое регулирует аренду квартир и разные ситуации, относящиеся к аренде квартиры, является гражданский кодекс.

### Заключение договора аренды

Аренда квартиры возникает заключением **договора аренды в письменной форме**. При заключении договора аренды уделяйте большое внимание его содержанию. Рекомендуем Вам проконсультироваться с юристом ещё перед его подписанием.

На практике можете встретиться с предложением договора под другим названием. Такой договор, если не находится в разногласии с гражданским кодексом, является действительным, но менее юридически защищен. Рекомендуем Вам требовать заключения стандартного договора аренды.

В юридических понятиях тот, кто квартиру снимает и будет в ней жить, является **арендатором** и владелец квартиры или дома является **арендодателем**. Договор аренды обязан согласно закону содержать следующие данные:

**Обозначение квартиры** и её удобств и объём их использования. Это значит: точный адрес, номер квартиры в доме, этаж, количество помещений в квартире, удобства (ванная комната и туалет), другие помещения, которые относятся к квартире (например, балкон, подвал). Объём их использования означает то, что некоторые помещения могут относиться к одной квартире, некоторые могут быть общими для пользования большим количеством квартир;

Способ **расчета арендной платы (квартплаты) и оплаты за службы**, на которых арендатор с арендодателем договорится и которые с использованием квартиры связаны (например, отопление, тёплая вода, отвоз мусора и т.д.) ;

Важно определить также следующие пункты:

- ◆ **способ уплаты** арендной платы (квартплаты) и оплат за службы;
- ◆ срок, на который этот договор заключается: если **на определённый срок** (дата от и до какого срока) или **на неопределённый срок** (дата окончания договора не установлена, договор действителен до тех пор, пока он не закончен соглашением или расторжением этого договора). У договора на определённый срок можно записать в договоре возможность его продолжения при выполнении договоренных обязательств;
- ◆ Какие-либо **особые договоренности**, на которых арендодатель с арендатором договорится. Это может быть например, способ оплаты ремонтов в квартире, уборка пространства вне квартиры, возможность и условия продолжения договора аренды. Однако нельзя договориться на том, что бы было в противоречии с постановлениями закона. Например, в договоре аренды не может быть указан срок предупреждения о расторжении договора отличающийся от закона, возможность расторжения договора аренды квартиры без разрешения суда, контроль

проживающих лиц владельцем, запрет посещения гостей и т.п.

Приложения договора аренды обычно составляются следующие документы:

**Регистрационный лист** служит для расчета **арендной платы (квартплаты)** и в нём приведено количество лиц, которые в квартире проживают. У договоров на определённый срок допускается, что регистрационный лист не оформляется.

**Протокол о передаче квартиры.** В протоколе указана дата передачи квартиры и состояние квартиры (например, удобства квартиры, показания расходомера воды и т.п.).

При передаче арендной квартиры Вам арендодатель передаст ключи от квартиры, и эти ключи находятся только у Вас. Никто не имеет право войти в квартиру без Вашего разрешения, за исключением аварии в квартире или в доме (см. раздел VII).

У арендодателя Вы не обязаны спрашивать разрешения проживания других лиц в квартире. Однако Вы должны ему сообщить, сколько лиц будет с Вами проживать в квартире. Арендодатель должен знать количество лиц для расчета оплаты за службы связанные с жильём. Эти лица должны быть записаны в регистрационном листе, который обычно является приложением договора аренды.

Гости у Вас в квартире могут быть длительное время. Если у Вас гости будут жить дольше, чем 3 месяца, то Вы должны об этом сообщить арендодателю. Эти сверх указанного количества лица в квартире будут засчитаны для расчета служб. Если лицо, которое с Вами будет проживать в квартире, Вам будет за квартиру платить, то речь идёт о субаренде квартиры (см раздел IV.). В этом случае необходимо иметь письменное согласие арендодателя.

## **Права и обязанности, вытекающие из аренды квартиры**

### **Права и обязанности арендатора**

Арендатор имеет следующие основные права и обязанности:

- ◆ право проживать в квартире и пользоваться общими пространствами дома (подвалом, чердаком, лестницами и т.п.) согласно правилам установленным в договоре аренды;
- ◆ право пользоваться службами, связанными с использованием квартирой (например, лифт, поставка тёплой воды, тепла, электроэнергии);
- ◆ обязанность платить арендную плату; (квартплату) в договоренном размере и в договорённом сроке;
- ◆ обязанность пользоваться квартирой и общими пространствами дома как положено и с уважением прав остальных арендаторов и арендодателя;
- ◆ обязанность без замедления сообщить о неполадках в квартире и о необходимых ремонтах, и переносить ограничения в пользовании квартиры во время проведения ремонтов.

## Права и обязанности арендодателя

Арендодатель имеет следующие права и обязанности:

- ◆ обязанность передать арендатору квартиру в состоянии способном для пользования надлежащим способом;
- ◆ обязанность обеспечить арендатору спокойное и в полном объёме пользование его правами, связанными с использованием квартиры;
- ◆ право проводить строительные изменения в квартире, однако только с согласием арендатора;
- ◆ право войти в квартиру с целью контроля, в каком состоянии квартира находится.

Арендатор не обязан его в квартиру впустить, но арендодатель, однако, может попросить суд, чтобы решил, что арендодателя в квартиру арендатор обязан пустить. Не пустить арендодателя в квартиру разумно только тогда, когда он поступает явно некорректно (например, неожиданный контроль ночью).

### Общие обязанности, разделённые между арендодателем и арендатором

#### Ремонты в квартире:

Мелкие ремонты в квартире связанные с его использованием и расходы, связанные с текущим ремонтом возмещает арендатор. Понятия мелких ремонтов и текущий ремонт квартиры определяет постановление правительства № 258/1995 СЗ. За более крупные ремонты и необходимый обмен целых предметов внутреннего удобства квартиры (например, газовой плиты, бойлера) отвечает арендодатель. В договоре аренды можно договориться и на других способах платежа ремонтов. Если в квартире необходимо провести какие-либо ремонты, которые должен возместить арендодатель, то арендатор должен об этом немедленно сообщить. Если арендодатель, несмотря на предупреждение, необходимый ремонт не проведёт, то арендатор может ремонт провести в необходимой мере за свой счёт и потом эту сумму требовать возместить арендодателем. Это требование арендатор должен предъявить письменно не позднее 6 месяцев.

#### Строительные изменения в квартире:

Если арендатор желает сам провести какие-либо строительные изменения, то он должен иметь заранее согласие арендодателя. Более того, в большинстве случаев для проведения строительных изменений требуется разрешение строительного учреждения.

### Арендная плата (квартплата) и платы с ней связанные

В настоящее время существует несколько форм арендной платы (квартплаты): при аренде квартиры на свободном рынке встретитесь только с так называемой **арендной платой (квартплатой) по договору**. Арендная плата (квартплата) по договору установлена взаимной договорённостью между арендодателем и арендатором. У более старых договоров аренды действует в ЧР механизм **регуляции арендной платы (квартплаты)**.

В рамках регуляции арендной платы (квартплаты) существует два типа арендной платы (квартплаты):

- а) максимальная основная ежемесячная арендная плата (квартплата)**, этот тип квартплаты в практике обычно называют “**регулируемая арендная плата (квартплата)**”. Тогда установлена твёрдая сумма в размере арендной платы за квадратный метр в зависимости от количества жителей города и категории квартиры. Она используется в договорах аренды заключенных ранее, которые постоянно действуют, а именно у квартир в домах населённых пунктов и в домах других владельцев.
- б) Предметно направленная арендная плата (квартплата)**, правила перечисляют затраты, которые можно в арендную плату (квартплату) засчитывать. Этот тип арендной платы (квартплаты) используется у новых или модернизированных муниципальных квартир, если на них населённый пункт получил дотацию от государства. Также она используется у приватизированных муниципальных домов. Также члены жилищных кооперативов платят за жильё в кооперативной квартире арендную плату (квартплату). Она устанавливается согласно постановлению Министерства финансов № 85/1997 Сб., об арендной плате (квартплате) за квартиры построенные при кооперативном жилищном строительстве и возмещение за выполнение служб предоставленных с использованием этих квартир (у домов построенных после 1958 года) или согласно Постановлению о ценах Министерства финансов № 01/2002 (у домов жилищных кооперативов построенных ранее). В случае новых договоров аренды арендная плата регулируется только по Закону № 526/1990 СЗ, О ценах, в действующей редакции.

В обоих случаях арендная плата (квартплата) составлена так, что содержит действительные затраты на квартиру и дом. Речь тогда идёт о предметно направленной арендной плате (квартплате).

Кроме арендной платы (квартплаты) за квартиру определяет Постановление о ценах Министерства финансов также арендную плату (квартплату) за предметы удобства квартиры и цены служб, предоставляемых с использованием квартирой.

Регулируемая арендная плата (квартплата) и предметно направленная арендная плата (квартплата) могут увеличиваться только способом, определяемым правовыми нормами. Арендная плата (квартплата) по договору может увеличиваться только согласно правилам, договоренным в договоре аренды.

Кроме самой основной арендной платы (квартплаты) платит арендатор ещё за удобства квартиры (например, за газовую плиту, кухонные шкафы, бойлер на воду, газовое отопление). Правила платежа за удобства квартиры приведены в постановлении о регулируемой арендной плате (квартплате) (см. выше). При арендной плате (квартплата) по договору эти правила применять не обязательно.

Далее арендаторы платят за услуги, которые ему арендодатель вместе с использованием квартиры предоставляет: отопление (если оно центральное), воду, отвод сточных вод, вывоз мусора, лифт, уборку и освещение пространств общего пользования. За эти службы арендатор платит ежемесячно аванс. В некоторых домах вмонтированы расходомеры воды и потребления тепла в каждой квартире. В домах, где имеются только общие расходомеры, размер суммы платежа за службы устанавливается по расчету затрат всего дома в зависимости от количества жителей проживающих в квартирах или в зависимости от площади пола квартиры. Один раз в год арендодатель эти платежи рассчитывает в зависимости от действительных затрат, возможную переплату

арендатору возвратит или от него требует возместить недоплату. Правила платежа за предоставленные службы приведены в постановлении о регулируемой арендной плате (квартплате) (см. выше).

Платежи за электрическую энергию и газ оплачивает арендатор как правило прямо поставляющей организации, после того как у этой организации сам зарегистрировался. Подробности о регистрации находятся в разделе *VI. Регистрация для потребления энергии*.

Может быть также договорено, что как потребитель электрической энергии и газа будет зарегистрирован владелец квартиры и арендатор будет за расход платить владельцу. Это применяется, например, у аренды квартиры в семейном доме.

## **Окончание аренды квартиры**

Окончание аренды квартиры регулируется гражданским кодексом. Аренда квартиры может быть окончено следующими способами:

- 1) Истечением установленного срока в случае, если договор аренды был заключен на определённый срок. В этом случае арендатор не имеет право ни на компенсационную квартиру, ни на компенсационное жильё.
- 2) На основании договора между арендодателем и арендатором. Договор должен быть заключен в письменной форме. В договоре должны быть указаны дата окончания договора аренды и срок передачи квартиры.
- 3) На основании расторжения договора аренды в письменной форме со стороны арендатора или арендодателя. Арендатор может договор аренды расторгнуть без указания причин. Расторжение договора аренды должно быть в письменной форме и в нём должен быть указан срок, когда аренда квартиры должна быть закончена, который согласно закону составляет минимально 3 месяца. Арендодатель может расторгнуть договор аренды только по установленным законом причинам и с расторжением договора аренды должен согласиться суд. Этими причинами являются именно: неплатёж арендных плат (квартплат), повторное нарушение сожительства в доме, не использование квартиры без важных причин, если арендодателю нужна квартира для своей семьи и т.п. В определенных случаях установленных законом, в случае окончания аренды квартиры расторжением арендодателем договора, арендатор имеет право на компенсационную квартиру или компенсационное жильё. Если расторжение договора аренды дано не по причинам вины арендатора, то он должен быть обеспечен компенсационной квартирой. В таком случае арендатор может далее жить в квартире, договор на которую был расторгнут, до срока, пока ему арендодатель не предоставит компенсационную квартиру.
- 4) Кроме того, аренда квартиры кончится, например, смертью арендатора (если аренда квартиры не переходит на другого члена его семьи – см. ниже) и также при прекращении существования квартиры.

Всегда при окончании аренды квартиры и при передаче квартиры уместно составить

**Протокол о передаче квартиры**, где обе стороны подтвердят передачу квартиры и её состояние. В протокол также необходимо записать показания расходомеров тепла и воды, если они в квартире вмонтированы, расчет и возникшие долги.

### **Когда аренда квартиры не кончается**

- 1) Аренда квартиры не кончается выселением из квартиры. Если арендатор желает из квартиры выселиться раньше, чем закончится действие договора аренды, то он должен закончить аренду квартиры согласно выше приведённым правилам, лучше всего по договоренности с владельцем. Если это не сделает, то договор аренды ещё действителен.
- 2) Аренда квартиры не кончается, если изменится владелец квартиры. Новый владелец принимает на себя правовое положение первоначального владельца и не может договор аренды сам изменить или расторгнуть.

## **Другие законные положения для аренды квартиры**

### **Обмен квартиры**

Арендатор может свою квартиру обменять за другую квартиру с другим арендатором. В обеих квартирах бы должны быть оставлены одинаковые условия аренды квартиры. Необходимо, чтобы на обмен квартир оба арендодателя письменно дали своё согласие (не важно, если арендодателем является населённый пункт или другой владелец).

Если один из арендодателей на обмен не дал своего согласия, то арендатор может обратиться в суд и положительное решение суда заменяет согласие арендодателя с обменом.

### **Переход аренды квартиры**

Если арендатор умрёт или покинул совместное домашнее хозяйство навсегда, то аренда квартиры при определённых условиях переходит на законом установленные лица. В таких случаях нет необходимости заключать новый договор аренды. Этими лицами являются: супруг или супруга, дети, внуки, родители, братья и сёстры, зять и сноха, если они докажут, что жили с арендатором в одном домашнем хозяйстве (домашности) и не имеют свою квартиру. На другие лица (не родные) аренда квартиры переходит, если они докажут, что заботились о совместном домашнем хозяйстве арендатора и жили вместе с ним минимально 3 года и не имеют свою квартиру.

### **Совместная аренда квартиры**

По закону возникает совместная аренда квартиры в случае супруг (причём не важно, когда был заключен договор аренды и когда был заключен брак).

У остальных лиц может возникнуть совместная аренда квартиры по договоренности между нынешним арендатором, другим лицом и арендодателем.

У совместной аренды квартиры супругов закон регулирует ситуацию развода. Если супруги во время развода не договорятся, то вопрос аренды квартиры решает суд на основании предложения одного из них. Тот, которого суд лишит права совместной аренды квартиры, имеет право на компенсационную квартиру или компенсационное жильё. До тех пор, пока запасную квартиру получит, то он может жить в первоначальной квартире.

### **Предоставление арендной квартиры за отступное**

В объявлениях и предложениях некоторых агентств в крупных городах Вы можете встретиться с предложением предоставления арендной квартиры за отступное. Отступное бывает финансовой суммой в размере нескольких сот тысяч чешских крон (Кč). За эту сумму получите на Ваше имя договор аренды с низкой регулируемой арендной платой (квартплатой). Договор аренды обычно заключен на неопределённый срок.

При данных двух условиях заплатить отступное становится финансово выгодной возможностью, как себе приобрести стабильную квартиру.

Если с вами владелец дома намеривается заключить договор аренды при этих условиях, то всё зависит только от вашей взаимной договорённости.

Если Вам однако этим способом предлагает квартиру его арендатор, то это означает, что уже эта квартира ему не нужна и правильно бы было вернуть её арендодателю. Такая транзакция потом означается, как так называемый фиктивный обмен квартиры или фиктивный переход аренды квартиры. Если у арендодателя есть (населённый пункт или частный владелец дома) подозрение, что транзакция не в порядке, то он откажет дать согласие на обмен. Такая транзакция является противозаконной, и при её осуществлении Вы рискуете, что потеряете деньги и не будете арендатором квартиры.

В объявлениях можете также встретить слово „ордер“ (dekret). Ордер был ранее документом, дающим право пользоваться квартирой. Это понятие уже не используется, и некоторые люди его заменяют с договором аренды.

### **Специфика аренды квартир на свободном рынке**

Аренда квартиры на основании надлежащего договора аренды даёт арендатору большую правовую защиту жилья. Чем дольше срок аренды квартиры, тем лучше (наиболее выгодная аренда квартиры - на неопределённый срок, однако уже у новых договоров аренды используется редко).

Большинство чешских граждан, которые живут в арендных квартирах, проживает в квартирах на основании договоров аренды заключенных ранее на неопределённый срок с регулируемой арендной платой (квартплатой). Только очень мало чешских граждан ищет арендную квартиру на свободном рынке, потому что по сравнению с регулируемой арендной платой (квартплатой) это жильё очень дорогое. Для иностранца, однако, арендное жильё на свободном рынке часто является единственным решением. Аренда квартир на свободном рынке регулируется принципами спроса и

предложения, и предъявляемые цены очень отличаются в зависимости от местонахождения квартиры.

Так как закон точно определяет условия договора аренды и его расторжения, на свободном рынке обычной практикой является заключение договоров аренды на короткий срок. Этим арендодатели хотят защититься от возникновения проблем с арендатором, потому что расторгнуть договор аренды квартиры с арендатором очень сложно. Возможно, Вам арендодатель предложит, что договор аренды будет позднее продолжен, если он не будет с Вами иметь никаких проблем. Но если такая договоренность совершенно ясно не написана в договоре аренды, то она никак не гарантирована и продолжение договора зависит только от доброжелательности арендодателя.

Обычным также является и то, что арендодатель требует заплатить арендную плату (квартплату) за несколько месяцев вперед (например, за 6 месяцев). Или требует внести денежный залог, который Вам после окончания аренды квартиры возвратит или из него заплатит возникшие долги за арендную плату (квартплату) или ущерб в квартире. О внесении денежного залога необходимо составить договор о денежном залоге в письменной форме.