



Права и Обязанности Арендатора

(Russe)

Подготовленно Тиан Менг
Стажер юрист

Октябрь 2007

Женская Организация “Concertation-Femme” – это добровольное общество, которое юридически начало работать в 1982 году. Цель этой организации – улучшить условия и качество жизни одиноких женщин и имеющих ограниченную социальную и финансовую самостоятельность.

Благодаря помощи “Université de Montréal”, “Concertation-Femme”, каждый год, привлекает для сотрудничества двух стажеров, изучающих право, которые предлагают бесплатно информацию о правах и обязанностях граждан, осуществляет конференции по юридическим вопросам и подготавливает буклеты на правовые темы.

Данный документ, созданный в рамках проекта всеобщего оздоровления городской среды обитания “Revitalisation Urbaine Intégrée (RUI)”, территории “Laurentien/Grenet” Bordeaux-Cartierville, предназначен ответить на наиболее часто задаваемые вопросы. Дается обзор этих вопросов и предоставляется общий взгляд на сложившуюся ситуацию.

Чтобы жить в спокойном обществе, необходимо соблюдать права всех и каждого. Для этого, каждый человек должен обладать доброй волей, как это предписано в законодательстве (статья 6 Гражданского Кодекса Квебека). Это относится как к арендаторам, так и к домовладельцам. С одной стороны, арендаторы хотят наивыгодным образом, как им кажется, воспользоваться своей хорошей квартирой, с другой стороны, не надо обманывать и пренебрегать правами владельцев. Таким образом, у арендаторов есть тоже обязанности, которые необходимо соблюдать.

В любых договорных ситуациях, контрактах, случается, что некоторые люди обманывают. Поэтому, очень важно знать о собственных правах и обязанностях, чтобы не подвергнуться обману со стороны других. Важно, так же, самому не обманывать других, даже не желая этого.

Права арендаторов

Получение квартиры: при получении, квартира должна быть в хорошем состоянии к предусмотренной дате, и перед вручением ключей арендатору.

Арендная плата: владелец не может потребовать оплаты аренды более чем за один месяц, за исключением случая с опаздыванием оплаты. Владелец не имеет право требовать дополнительной оплаты вперёд или просить оплачивать аренду чеками с открытой датой. Арендатор должен запросить квитанцию об оплате (в качестве доказательства платежа), которую должен сохранять, по крайней мере, 3 года. В случае если владелец не знает, кому оплачивать арендную плату (напр.: в случае смерти арендатора), он может поместить её в Жилищное Управление (Régie du logement), чтобы избежать любой задержки.

Увеличение арендной платы: владелец должен уведомить своего арендатора в письменном виде, о том, что он намеревается увеличить арендную плату. Арендатор может обсуждать с владельцем увеличение арендной платы. В случае, если они не могут договориться, Жилищное Управление (Régie du logement) ежегодно фиксирует квоту возможного увеличения арендной платы за квартиру, которое доступно на его Интернет сайте, начиная с февраля каждого текущего года. Если арендатор отклоняет увеличение арендной платы, это ещё не означает, что он обязательно должен освободить квартиру. Аренда, тем не менее, может быть возобновлена, но арендная плата становится фиксированной на определённом уровне.

Если арендатор не хочет больше возобновить договор об аренде или отклоняет увеличение оплаты, он должен предоставить свое решение в письменном виде в течение месяца со дня получения от владельца уведомления об увеличении арендной платы. Если этого не сделать, аренда будет возобновлена автоматически и арендатор должен будет оплачивать новую арендную плату, начиная с даты возобновления договора об аренде.

Квота увеличения арендной платы:

Если крупный ремонт не производился:

	Если не имеется изменение пошлин.	В случае изменения пошлин (повышение пошлин на 5 %)
Не обогреваемые помещения	0,80%	1,50%
Квартиры, обогреваемые электричеством	1,10%	1,80%
Квартиры, обогреваемые газом.	0,40%	1,10%
Квартиры, обогреваемые мазутом.	1,40%	2,10%

Дополнение: надо добавить 0,7 % для каждого увеличения пошлин на 0,5 %.

Если в течение года производились крупные ремонтные работы, то применяется дополнительная квота в 4,2 %. Проще говоря, на каждые 1000\$, вложенных в ремонт, арендная плата увеличивается на 3,5\$ и разделяется между всеми квартирами, где производился этот ремонт.

Шкала расчета доступна на вебстранице Жилищного Управления (Régie du logement) начиная с 7 февраля. Ссылки указаны в конце документа.

Представленные цифры дают оценочную квоту только для 2007 года. Квоты увеличения могут варьироваться каждый год.

Добропорядочное использование жилья: Арендатор должен пользоваться своим жильём, не нанося ущерба. В случае возникновения чрезмерных неудобств, арендатор должен уведомить своего домовладельца, а тот, в свою очередь, должен их устранить. Если возникшие проблемы и неудобства являются очень серьёзными, то арендатор может отправить домовладельцу письмо, чтобы зафиксировать точные и приемлемые сроки, до окончания которых владелец должен устранить эти проблемы. Это письмо должно быть отослано заказной почтой, с уведомлением о вручении. Арендатор должен сохранить копию этого письма. Если домовладелец, всё равно не реагирует на это письмо, то квартиросъёмщик может обратиться в Жилищное Управление (Régie du logement) с просьбой о вмешательстве. На время рассмотрения этого заявления, квартиросъёмщик может запросить сокращение арендной платы, так ему предоставляется сервис не в полном объёме. Он может также запросить возмещение убытков, за исключением случая, когда домовладелец способен доказать, что он сделал все возможное для устранения возникших проблем и неудобств. В то же время, арендатору желательно составить и сохранить у себя список этих проблем и недостатков, а также записать свидетелей. См. статьи 1851, статья 1854 часть 1 и статью 1859 Гражданского Кодекса Квебека (С.с.К.).

Во время аренды квартиры: домовладелец должен гарантировать, что квартира может быть нормально использована для той цели, которой была снята. Домовладелец должен поддерживать эти помещения в нормальном состоянии. Он должен также убедиться, чтобы число жильцов в квартире соответствовало нормальным условиям нормы комфорта и гигиены. См. статью 1854 часть 2, статьи 1864, статья 1920 Гражданского Кодекса Квебека (С.с.К.).

Состояние квартиры: арендатор не может изменить состояние квартиры. См. статью 1910 Гражданского Кодекса Квебека (С.с.К.).

Предназначение помещений: домовладелец не может изменять предназначение помещений во время арендного срока. См. статью 1856 Гражданского Кодекса Квебека (С.с.К.).

Обязательства арендаторов.

Арендная плата: арендатор должен оплачивать жильё в срок, оговоренный с домовладельцем. Если срок не оговорен, то первого числа каждого месяца. Владелец не обязан принимать персональный чек, если об этом не было предварительной договорённости. См. статью 1855 Гражданского Кодекса Квебека (С.с.К.).

Ремонты: арендатор должен осуществлять срочные и необходимые ремонты. Тем не менее, прежде чем произвести эти ремонты, он должен сделать всё возможное, чтобы встретиться с владельцем и сообщить ему об этом. Он должен стараться минимизировать расходы на ремонт, а домовладелец обязан возместить ему их, если они резонны. Арендатор должен также делать ремонты, для поддержания квартиры в нормальном состоянии. См. статью 1864 и статью 1865 Гражданского Кодекса Квебека (С.с.К.).

В течение аренды: арендатор должен использовать квартиру, заботясь о её сохранности и возмещать любой ущерб, причиненный своей деятельностью. Это включает все составные части квартиры и все функциональные возможности её использования. При возникновении какого либо дефекта или ухудшения состояния жилья, арендатор должен уведомить владельца, чтобы избежать дополнительного ущерба. См. статью 1855 и статью 1866 Гражданского Кодекса Квебека (С.с.К.).

Состояние квартиры: арендатор должен поддерживать квартиру в хорошем состоянии и соблюдать стандарты безопасности и гигиены. См. статьи 1911 и 1912 часть 1 Гражданского Кодекса Квебека (С.с.К.).

Назначение помещения: арендатор не может изменить назначение, функцию помещения или его форму. Таким образом, он не может разрушить стену в квартире, ни превратить её в парикмахерскую. См. статью 1856 Гражданского Кодекса Квебека (С.с.К.).

Мирное соседство и порядок: арендатор должен вести себя таким образом, чтобы не мешать своим соседям нормально проживать в своих квартирах и домах. Это включает в себе и посетителей, и временно проживающих в этом доме людей. Жилищное Управление (Régie du logement) может расторгнуть аренду по просьбе домовладельца или предупредить арендатора. См. статью 1860 Гражданского Кодекса Квебека (С.с.К.).

Замок: арендатор не должен изменять замки квартиры, ни добавлять механизм ограничения доступа в жилище без согласия владельца. См. статью 1934 Гражданского Кодекса Квебека (С.с.К.).

Проверка квартиры: арендатор должен позволять проводить проверку квартиры, визит вероятного покупателя или арендатора и ремонтные работы, которые должны быть осуществлены внутри квартиры. Домовладелец должен предупредить квартиросъемщика не менее, чем за 24 часа о визите. Это уведомление может быть письменным или устным. В случае срочных и необходимых работ (таких как: течи в системе канализации или водопроводе, искрение в электрических распределительных коробках) это предупреждение может не делаться. Эти ремонтные работы могут быть выполнены незамедлительно, без предварительного извещения арендатора. Работы должны быть выполненными между 7:00 и 19:00, за исключением случаев крайней необходимости. В случае продажи квартиры, обязанности нового владельца остаются такими же. См. статьи 1857, 1930 и последующие Гражданского Кодекса Квебека (С.с.Q.).

Визит в квартиру: как только домовладелец получает уведомление о расторжении договора об аренде или о том, что он не продлится, домовладелец может объявить объявить о сдаче квартиры в аренду и разрешить потенциальным арендаторам совершать ознакомительные визиты в квартиру. Тем не менее, он должен все-таки получить разрешение арендатора, чтобы войти в квартиру. Уведомление о визите может быть устным или письменным. Нет никаких ограничений о том – за сколько время до визита должно быть сделано уведомление. Визиты могут осуществляться с 9:00 до 21:00. Арендатор может потребовать, чтобы домовладелец или его представитель присутствовал, в противном случае, арендатор может запретить доступ в квартиру.

В конце аренды: арендатор должен сдать квартиру домовладельцу в своем первоначальном состоянии. Таким образом, вся мебель должна быть вынесена, так же, как добавленные строения, если только новый арендатор не захочет их сохранить. В таком случае, он должен будет выплатить компенсацию. См. статьи 1890, 1891, 1978 Гражданского Кодекса Квебека (С.с.Q.).

Важно

Надо медлить всегда и действительно прочитать Прежде, чем подписывать контракт об аренде нужно внимательно и спокойно его прочитать и изучить. Если имеются не ясные вопросы, надо попросить контрагента их прояснить. Кроме того, надо проверить, что все то, что вы хотите, ясно указано в контракте (напр.: пусть стены будут перекрашены, ковер очищен и замки изменены, до въезда в квартиру).

Если язык контракта не является вашим родным языком или вы имеете проблемы с этим языком, приведите с вами человека, который способен перевести вам контракт и который подтвердит ваше понимание ваших прав и обязанностей.

Ссылки

Жилищное Управление (Régie du logement)
Монреаль, Laval и Longueuil 514-873-2245 (АРЕНДА)
Другие регионы 1 800 683-2245 (АРЕНДА)
www.rdl.gouv.qc.ca

Пособие на приобретение жилья
Финансовая помощь для семей со слабыми доходами
514-864-7020

Управление здания Квебека
514-873-0976

Служба жалоб Монреаля
514-280-4330

Жилищный Комитет Rosemont
Юридическая информация
514-597-2581

Жилищный Комитет Ahunstic-Cartierville
Общая информация
514-331-1773

Организация Монреаля по этнических сообществ
Помощь находить квартиру
514-341-1057

ТАНДЕМ (TANDEM)
Оценка уровня безопасности вашего дома
514-335-0545

“Concertation-Femme”
Юридическая информационная служба (стажеры изучающие право)
514-336-3733

Наши координаты:

“Concertation-Femme”
Centre l’Acadie
2005, ул. Victor – Doré, бюро 220
Монреаль (Квебек) H3M 1S4
Тел.: 514-336-3733
Телефакс: 514-856-2400
info@concertationfemme.ca
Site Internet : concertationfemme.ca