



Руководство к Закону об аренде жилья

Данное руководство представляет собой краткое изложение положений нового принятого в Онтарио *Закона об аренде жилья* (далее – Закон). Этот новый закон вступил в действие 31 января 2007 г. Закон устанавливает права и обязанности арендодателей и жильцов, которые арендуют жилье.

Это руководство не является полным резюме закона и не предназначено для использования в качестве юридических рекомендаций. Если Вам нужна более подробная информация о Законе, см. раздел **Для получения более подробной информации** в конце руководства.

В руководстве приведена информация:

- Об арендной плате
- О содержании и ремонте
- О доступе к арендованному жилью
- О прекращении аренды
- О том, как получить более подробную информацию

На кого распространяется действие данного закона?

Арендодатели и арендаторы большинства видов арендованного жилья подпадают под действие большинства положений данного закона. Арендванным жильем может быть квартира, дом или комната в меблированных комнатах или пансионе. Закон также применяется к медицинским учреждениям интернатного типа, домам престарелых, а также к местам на стоянке для прицепов-дач или к аренде земли.

Многие правила аренды не относятся к:

- новым зданиям, квартиры в которых сдаются в аренду,
- неприбыльному и общественному жилью,
- жилым помещениям университетов и колледжей.

Однако и эти виды жилья подпадают под действие большинства требований данного закона, которые касаются таких вопросов, как обслуживание и причины выселения.

Закон не применяется, если арендатор вынужден пользоваться кухней или ванной комнатой вместе с арендодателем.

О Комитете

Landlord and Tenant Board (Комитет арендаторов и арендодателей, далее – Комитет) рассматривает споры между арендаторами и арендодателями и принимает по ним решения. Его функция аналогична функции суда.

Обратиться в Комитет может как арендатор, так и арендодатель. Их споры могут быть разрешены при помощи **посредничества** или **вынесения решения**.

При **посредничестве** посредник от Комитета помогает арендодателю и арендатору достичь соглашения, которое устроит их обоих.

При **вынесении решения** обычно проводится слушание. Член Комитета принимает решение, исходя из показаний, предоставленных арендодателем и арендатором, а затем выносит постановление. Это постановление является окончательным, письменным вариантом решения члена Комитета.

Комитет также предоставляет арендодателям и арендаторам информацию об их правах и обязанностях, предусмотренных данным Законом.

Информацию о том, как связаться с Комитетом, см. в разделе **Для получения более подробной информации** в конце руководства.

О договорах аренды

Арендодатель и арендатор могут подписать письменное соглашение об аренде при найме нового помещения, или же они могут заключить устный договор. Соглашение об аренде помещений часто называется **договором аренды**. Арендодатель должен предоставить арендатору копию любого письменного договора аренды.

Договор аренды не должен содержать положений, которые не соответствуют Закону. Если договор аренды все же содержит положение, которое не соответствует Закону, Комитет не будет требовать выполнения этого положения.

Арендодатель также должен предоставить арендодателю информацию об официальном названии и адресе арендодателя, чтобы арендатор мог присылать арендодателю необходимые уведомления или документы.

Независимо от того, в какой форме заключен договор аренды – письменной или устной, арендодатель должен предоставить новым арендаторам информацию о правах и обязанностях арендодателей и арендаторов и о роли Landlord and Tenant Board. Арендодатель должен предоставить эту информацию арендатору до начала или в момент начала действия договора аренды в форме, одобренной Комитетом. В этих целях арендодатели должны использовать двухстраничную брошюру, издаваемую Комитетом.

Об арендной плате

Размер арендной платы, устанавливаемый для нового арендатора

При заключении нового договора аренды арендодатель и арендатор решают вопрос о размере арендной платы за арендуемое жилье и о том, стоимость каких услуг будет входить в арендную плату (например, парковка, кабельное телевидение, отопление, электричество).

В большинстве случаев арендная плата может быть повышена не раньше, чем через 12 месяцев после того, как арендатор въехал в арендуемое помещение.

Обеспечение договора аренды (депозит)

Арендодатель может получить от нового арендатора депозит до начала или в момент вступления в действие нового договора аренды. Если арендатор платит арендную плату ежемесячно, размер депозита не может превышать размер арендной платы за один месяц; Если арендатор платит арендную плату каждую неделю, размер депозита не может превышать размер арендной платы за одну неделю.

Депозит может использоваться только в качестве арендной платы за последний месяц или последнюю неделю перед тем, как арендатор покинет жилое помещение. Депозит нельзя использовать ни в каких других целях, например, для покрытия ущерба, нанесенного арендованному жилью.

Если арендодатель уведомляет арендатора о повышении арендной платы, арендодатель может также попросить арендатора увеличить размер депозита на ту же сумму.

Арендодатель должен ежегодно платить арендатору проценты по его депозиту. Согласно Закону процентная ставка должна быть равна норме увеличения арендной платы (см. раздел **Норма увеличения арендной платы**).

- **Исключение:** К первой выплате процентов арендодателем арендатору за период до 31 января 2007 г., которая производится после 31 января 2007 г. (это дата вступления в силу *Закона об аренде жилья*), применяется ставка 6%.

Датированные передним числом чеки и автоматизированные платежи

Когда арендодатель и новый арендатор договариваются о заключении договора аренды, они обычно оговаривают способ внесения арендной платы.

Хотя арендодатель и арендатор могут договориться о том, что арендная плата будет вноситься при помощи датированных передним числом чеков или автоматизированных платежей (например, дебетования счета арендатора или кредитной карточки), арендодатель **не может требовать** от арендатора применения того или иного способа платежа.

После того, как арендодатель и арендатор договорились о способе платежа, его можно изменить только при обоюдном согласии арендодателя и арендатора.

Квитанции о получении арендной платы

Арендодатель должен выдать арендатору по его требованию квитанцию о получении любого платежа арендной платы, депозита или другого платежа.

Арендодатель также должен выдать квитанцию бывшему арендатору по его требованию в течение 12 месяцев после окончания срока аренды.

Арендодатель не может брать плату за выдачу квитанции.

Увеличение арендной платы

В большинстве случаев размер арендной платы может быть повышен не раньше, чем по истечении 12 месяцев после того, как арендатор въехал в жилое помещение, или после последнего повышения арендной платы, уплачиваемой этим арендатором.

Арендодатель должен предоставить письменное уведомление о повышении арендной платы как минимум за 90 дней. Бланки такого уведомления (Форма N1, N2 или N3) можно получить в Комитете. Информацию о том, как связаться с Комитетом, см. в разделе **Для получения более подробной информации** в конце данного руководства.

Арендодатель может повысить арендную плату без согласования с Комитетом не более, чем на норму повышения арендной платы (см. следующий раздел).

Норма повышения арендной платы

Норма повышения арендной платы ежегодно устанавливается правительством Онтарио. Она основывается на индексе потребительских цен.

Каждый год правительство объявляет данную норму до 31 августа, и это касается повышения арендной платы, которое вступит в силу 1 января следующего года или позже.

Повышение арендной платы на норму повышения не требует согласования с Комитетом. Однако арендодатель должен получить разрешение Комитета на то, чтобы повысить арендную плату на сумму, **превышающую** эту норму.

Повышение арендной платы, превышающее норму

Арендодатель может обратиться в Комитет с просьбой разрешить ему повысить арендную плату на сумму, превышающую норму, если:

- расходы арендодателя на уплату муниципальных налогов и платежей и/или коммунальных платежей (таких как оплата топлива, электричества или воды) значительно увеличились;
- арендодатель произвел серьезный капитальный ремонт или реконструкцию (это называется **капитальные расходы**); или
- арендодатель оплачивает услуги по обеспечению безопасности, предоставляемые специалистами, не являющимися работниками арендодателя.

Повышение арендной платы в результате роста капитальных расходов или расходов на обеспечение безопасности не может превышать норму повышения арендной платы более чем на 3% ежегодно. Если работодатель обосновывает повышение арендной платы, которое более чем на 3% превышает норму, то такое повышение осуществляется в течение трех лет, каждый год на сумму, превышающую норму не более чем на 3%. Размер повышения арендной платы в результате увеличения расходов на оплату муниципальных налогов и платежей и/или коммунальных платежей, который может быть одобрен, не имеет ограничений.

Повышение арендной платы в результате капитальных расходов регулируется определенными особыми правилами. Например, арендодатель должен предоставить копии подтверждающих документов, имеющих отношение к его просьбе о повышении арендной платы, арендаторам, на которых повлияет это повышение арендной платы. Также перед тем, как переложить расходы на плечи арендаторов, Комитет определит, были ли проведенные работы действительно необходимы. Кроме того, если Комитет обнаружит, что существуют серьезные проблемы, связанные с содержанием арендованной квартиры или здания, Комитет может:

- отклонить просьбу арендодателя; или
- потребовать, чтобы арендодатель доказал Комитету, что проблемы были устранены, до того, как он сможет взимать повышенную арендную плату, разрешение на которую было получено.

Арендодатель и арендатор могут договориться о повышении арендной платы, превышающем норму, если они договорились о том, что арендодатель произведет серьезный капитальный ремонт или реконструкцию, приобретет новое оборудование для арендованного жилья или будет оказывать арендатору новую услугу.

Это соглашение должно быть заключено в письменной форме. Бланк такого соглашения (Форма N10) можно получить в Комитете. Повышение арендной платы по согласованию сторон может превышать норму не более чем на 3%.

Если арендодатель и арендатор заключают такое соглашение, арендодателю не нужно согласовывать такое повышение арендной платы с Комитетом.

В течение пяти дней после подписания данного соглашения арендатор может передумать и письменно сообщить своему арендодателю о том, что он не согласен с повышением арендной платы.

Когда арендная плата должна быть снижена

Арендодатель должен снизить арендную плату, если:

- стоимость коммунальных услуг снизилась после того, как арендодатель повысил арендную плату на сумму, превышающую норму, на основании увеличения стоимости коммунальных услуг и с разрешения Комитета;
- капитальные расходы полностью оплачены; это относится только к тем арендаторам, которые продолжают занимать то же арендованное жилье, которое они занимали, когда Комитет одобрил повышение арендной платы на основании капитальных расходов; или

- муниципальный налог на доход с недвижимого имущества снижен на сумму, превышающую установленный процент, в результате чего размер арендной платы автоматически уменьшается.

Арендатор может обратиться в Комитет с просьбой уменьшить его арендную плату, если:

- снизились муниципальные налоги или платежи, связанные с арендой недвижимости;
- арендодатель сократил или прекратил предоставление арендатору какой-либо услуги без уменьшения арендной платы; или
- арендодатель не сдержал обещание, данное в соглашении о повышении арендной платы, превышающем норму.

О содержании и ремонте

Обязанности арендодателя

Арендодатель обязан содержать арендуемую недвижимость в хорошем эксплуатационном состоянии. Арендодатель обязан обеспечить соответствие всем стандартам здравоохранения, безопасности, состояния и обслуживания жилья, предусмотренным любыми законами провинции или муниципальными законодательными актами.

Это требование остается в силе, даже если арендатор знал о проблемах, когда согласился арендовать жилье.

Арендатор может обратиться в Комитет, если арендодатель не выполняет свои обязанности по содержанию жилья. Если Комитет приходит к выводу, что арендодатель не выполняет свои обязанности по содержанию жилья, Комитет может принять решение о применении ряда мер. Например, Комитет может принять решение о том, что арендатор не должен платить арендную плату полностью или частично до тех пор, пока арендодатель не произведет ремонт, или о том, что арендодатель не может повысить арендную плату за арендованное жилье до устранения каких-либо **серьезных** проблем с содержанием жилья.

Обязанности арендатора

Арендатор должен содержать арендуемое жилье в чистоте в такой степени, которую большинство людей посчитало бы нормальной или обычной степенью чистоты.

Арендатор должен отремонтировать или заплатить за ремонт любых повреждений арендованного жилья, нанесенных арендатором, гостем арендатора или другим лицом, проживающим в арендованном жилье. Это требование относится к повреждениям как самого жилого помещения, так и любых **территорий общего пользования**, таких как коридор, лифт, лестница, подъездная дорожка или парковка.

Не имеет значения, был ли нанесен ущерб специально или по неосторожности – ответственность за него лежит на арендаторе. Однако арендатор не несет ответственности за устранение повреждений, вызванных обычным износом. Например, если после многих

лет обычного использования ковровое покрытие изнашивается, арендатор не обязан его заменять.

Арендодатель может обратиться в Комитет, если арендатор не устранил какое-либо повреждение. Если Комитет придет к выводу, что арендатор несет ответственность за повреждение, Комитет может обязать арендатора оплатить стоимость устранения повреждения или даже выселить этого арендатора.

Арендатор не должен удерживать какую-либо часть арендной платы, даже если арендатор считает, что качество содержания жилья низкое, или необходимый ремонт не был произведен. За удержание части арендной платы без согласия Комитета арендатор может быть выселен.

Жизненно важные услуги

Арендодатель не может отключать или препятствовать предоставлению любых следующих жизненно важных услуг в отношении арендуемого жилья:

- отопление (с 1 сентября по 15 июня);
- снабжение электроэнергией;
- подача топлива (такого как природный газ или солярка);
- подача горячей или холодной воды.

Более подробная информация о содержании и ремонте

Более подробную информацию о содержании читайте в издаваемой КОМИТЕТ брошюре «Содержание и ремонт».

О доступе к арендованному жилью

Доступ без письменного уведомления

Арендодатель может войти в арендованное арендатором жилье без письменного уведомления, если:

- возникла **экстренная ситуация**, такая как пожар;
- арендатор согласен впустить арендодателя;
- арендатор, проживающий в учреждении интернатного типа, дал письменное согласие на то, что арендодатель может регулярно заходить к нему, чтобы проверить его состояние.

Арендодатель может входить в арендованное жилье без письменного уведомления с **8 до 20 часов**, если:

- согласно договору аренды арендодатель должен проводить уборку помещений, кроме случаев, когда договор предусматривает возможность проведения уборки помещений в другое время;
- арендодатель или арендатор предоставил уведомление о расторжении договора аренды, или они договорились о прекращении договора аренды, и арендодатель хочет показать жилье потенциальному новому арендатору (в этом случае, хотя уведомление и не требуется, арендодатель должен постараться заранее предупредить арендатора о своем приходе с данной целью).

Доступ с письменным уведомлением за 24 часа

Арендодатель может входить в арендованное жилье с **8 до 20 часов** только если он предоставил арендатору **письменное уведомление об этом за 24 часа** с целью:

- осуществления ремонта или проведения работ в арендованном жилом помещении;
- проведения осмотра, там, где это целесообразно, чтобы выяснить, есть ли необходимость в ремонте;
- предоставления возможности потенциальному кредитору по закладной или страховщику всего комплекса недвижимости осмотреть данное жилое помещение;
- предоставления возможности потенциальному покупателю осмотреть арендованное жилое помещение (примечание: Закон также разрешает зарегистрированным агентам по работе с недвижимостью или брокерам входить в арендованные жилые помещения с данной целью при наличии у них письменного разрешения арендодателя);
- предоставления возможности инженеру, архитектору или другому аналогичному специалисту произвести осмотр в целях предлагаемой перепланировки согласно *Закону о кондоминиумах*; или
- с любой другой разумной целью, которая допускается договором аренды.

В уведомлении должна быть указана причина, по которой арендодатель хочет войти в арендованное жилое помещение, а также время от 8 до 20 часов, в которое арендодатель собирается войти в помещение. Если арендодатель должным образом уведомил арендатора о своем приходе, он может войти в арендованное жилое помещение, даже если арендатора нет дома.

О прекращении аренды

Продление договора аренды

Окончание срока действия договора аренды не означает, что арендатор должен выселяться. Может быть заключен новый договор аренды, или арендодатель и арендатор могут договориться о продлении срока действия договора аренды на еще один фиксированный период.

Если новая договоренность не достигнута, арендатор все равно имеет право остаться:

- в качестве помесячного арендатора, если он платил арендную плату ежемесячно; или
- в качестве понедельного арендатора, если он платил арендную плату раз в неделю.

Если арендатор остается в качестве помесячного или понедельного арендатора, к арендодателю и арендатору применяются все правила бывшего договора аренды. Но арендодатель может повышать арендную плату каждый год на сумму, допустимую согласно Закону.

Если арендатор желает освободить помещение

Если арендатор планирует выехать из помещения, он должен предоставить своему арендодателю **письменное уведомление** об этом. Бланк такого уведомления (Форма N9) можно получить в Комитете. Необходимый срок подачи уведомления основывается на периоде аренды, то есть:

Если арендатор:	то арендатор обязан предоставить:	и дата прекращения действия должна быть:
платит арендную плату ежедневно или каждую неделю,	уведомление как минимум за 28 дней,	в конце недельного срока аренды. (Это применимо только к понедельной аренде.)
платит арендную плату ежемесячно,	уведомление минимум за 60 дней,	в конце месячного срока аренды.
заключил договор аренды на фиксированный срок,	уведомление минимум за 60 дней,	не раньше, чем последний день периода аренды.

Арендатор и арендодатель могут договориться о преждевременном прекращении действия договора аренды. Стороны могут заключить устное соглашение о прекращении действия договора аренды, но лучше заключить такое соглашение в письменном виде. Ни арендодатель, ни арендатор не обязаны предоставлять уведомление о прекращении действия договора аренды, если они достигли соглашения о его прекращении.

Арендатор, который находится в учреждении интернатного типа, может досрочно прекратить действие договора аренды, предоставив арендодателю письменное уведомление об этом как минимум за 30 дней.

Переуступка договора аренды и передача в субаренду

Арендатор может передать свое право занимать арендованное жилое помещение кому-либо другому. Это называется **переуступкой**. В случае переуступки новое лицо занимает место арендатора, но все положения договора аренды остаются неизменными.

Передача в субаренду происходит, когда арендатор выезжает из арендованного жилья, позволяя другому лицу жить в нем в течение какого-либо времени, но возвращается в арендованное жилое помещение и живет в нем до окончания срока действия договора аренды. В случае субаренды условия договора аренды и взаимоотношения арендодатель-арендатор не меняются.

Арендатор должен получить согласие арендодателя на переуступку договора аренды или субаренду, но, в обоих случаях, арендодатель может отказать только при наличии веской на то причины.

Правила, касающиеся договоров аренды с особыми условиями

Некоторые арендаторы не имеют права на переуступку своего договора аренды или субаренду; например, арендатор, который является управляющим, или арендатор, проживающий в субсидируемом, государственном или неприбыльном жилье, или в жилье, предоставленном образовательным учреждением, в котором этот арендатор работает или учится.

Более подробную информацию о переуступке см. в издаваемой Комитетом брошюре под названием «**Как арендатор может прекратить действие договора аренды**».

Расторжение договора аренды арендодателем

Арендодатель может расторгнуть договор аренды только по причинам, допустимым по Закону.

Прежде всего, арендодатель должен предоставить арендатору письменное уведомление о том, что он должен выехать. Бланки, которые должен использовать арендодатель для предоставления уведомления о расторжении договора аренды, можно получить в Комитете.

Если арендатор не освобождает помещение после получения уведомления, арендодатель может попросить Комитет прекратить действие договора аренды, заполнив соответствующее заявление. Комитет примет решение о необходимости прекращения действия договора аренды после проведения слушания. Как арендодатель, так и арендатор может прийти на слушание и объяснить свою точку зрения члену Комитета.

Причины выселения, основанные на поведении арендатора

Закон позволяет арендодателю предоставить арендатору уведомление о выселении, если арендатор, гость арендатора или кто-либо другой, проживающий в арендованном жилом помещении, сделал что-либо, чего не следовало делать, или же не сделал что-либо, что должен был сделать. Например:

- не полностью платил арендную плату;
- регулярно платил арендную плату с опозданием;
- нанес ущерб арендуемому жилому помещению;
- занимался незаконной деятельностью;
- ставил под угрозу безопасность окружающих;
- нарушал покой других арендаторов или арендодателя;
- позволял слишком большому количеству людей проживать в арендуемом жилом помещении («перенаселение»);

- не подавал отчеты о доходах (в случае проживания в субсидируемом жилье).

В некоторых случаях арендодатель может предоставить арендатору уведомление о выселении на основании присутствия или поведения домашнего животного, которое держит арендатор, например, в случае, если домашнее животное наносит ущерб арендуемому помещению.

Прочие причины выселения

Существуют и другие причины выселения, **не** связанные с тем, что сделал или чего не сделал арендатор. Например:

- арендуемое помещение нужно арендатору для собственного использования или использования ближайшим родственником или специалистом по уходу;
- арендодатель дал согласие на продажу недвижимости, и покупатель хочет использовать эту недвижимость полностью или частично в собственных целях или предоставить ее в распоряжение ближайшему родственнику или специалисту по уходу;
- арендодатель планирует проведение капитального ремонта или реконструкции, требующей разрешения на строительство и освобождения помещений;
- арендодатель планирует снести арендуемые помещения;
- завершилась программа лечения или реабилитации в учреждении интернатного типа, в котором люди находятся с единственной целью получения лечения или прохождения реабилитации;
- арендатор, проживающий в учреждении интернатного типа, нуждается в большем уходе, чем тот, который может быть предоставлен в данном учреждении, или больше не нуждается в том уровне ухода, который предоставляется арендодателем.

Для получения более подробной информации

Обратитесь в Landlord and Tenant Board

Данное руководство содержит только общую информацию. Чтобы получить более подробную информацию или копии бланков и публикаций Комитета, Вы можете:

- посетить веб-сайт Комитета по адресу **www.LTB.gov.on.ca**;
- позвонить в Комитет по телефону **416-645-8080** или бесплатному номеру **1-888-332-3234**; или
- зайти в местный офис Landlord and Tenant Board. Список с адресами офисов Комитета можно найти на нашем веб-сайте или узнать, позвонив нам по номерам, указанным выше.