

## Как стать арендатором — краткое руководство для гостей

В данном руководстве речь идет о договорах о предоставлении жилья, заключаемых между арендатором и арендодателем, который проживает в этом же объекте недвижимости (арендодателем-резидентом). Такие договоры не наделяют вас исключительным правом на занятие какой-либо части объекта недвижимости. Они могут заключаться, например, если вы проживаете с хозяином-участником программы «Дома для Украины» (Homes for Ukraine), и по обоюдному согласию хотите оформить отношения арендодателя/арендатора вместо текущих.

В руководстве представлена только обзорная информация. Чтобы узнать подробности, посетите [веб-сайт Shelter](#). Вы также можете обратиться за консультацией в местный совет. На нашем веб-сайте также есть [руководство по переезду в арендованное жилье](#).

## Что такое договор о предоставлении жилья?

Это договор между вами и арендодателем. Он охватывает следующие аспекты:

- какую арендную плату вы будете вносить и с какой частотой;
- какой залог вам необходимо будет предоставить арендодателю;
- какими комнатами и удобствами вы сможете пользоваться и какая мебель будет вам предоставлена;
- установленные ограничения для арендатора — например, запрет на содержание домашних питомцев или доступ к определенным комнатам;
- что покрывает ваша арендная плата, например, муниципальный налог или другие счета;
- дополнительные услуги, например, питание или прачечная;
- срок для уведомления о расторжении договора вами или арендодателем;
- установленные для вас правила ухода за местом проживания;
- работы по уборке, техническому обслуживанию и ремонту, которые входят в зону ответственности арендодателя;
- работы по уборке, техническому обслуживанию и ремонту, за которые отвечаете вы.

Прежде чем подписывать договор, тщательно обдумайте, подходят ли его условия для вас:

- В состоянии ли вы вносить такую ежемесячную арендную плату?
- Есть ли у вас средства для внесения залога, если арендодатель его требует?
- Достаточно ли для вас места в арендуемом жилье?
- Находится ли оно в подходящем для вас районе?
- Уверены ли вы, что сможете поддерживать хорошие отношения с другими жильцами этого дома?

Специалисты программы «Жилье для Украины» помогут вам ответить на эти вопросы. Они также помогут проанализировать договор о предоставлении жилья, предложенный арендодателем, и (или) перевести его на другой язык.

## Залог

Помимо арендной платы за первый месяц ваш арендодатель может попросить вас внести залог. Этот залог может быть использован для компенсации ущерба, утерянного имущества или погашения задолженности по аренде по истечении срока действия договора. Размер залога не может превышать арендную плату за пять недель.

На залог по договору о предоставлении жилья не распространяется действие государственной программы, гарантирующей сохранность таких депозитов, однако арендодатель обязан обеспечить его надежное хранение. После того, как вы внесете залог и арендную плату за первый месяц, обязательно получите у арендодателя квитанцию, подтверждающую эти платежи.

Если вы не в состоянии внести залог, обратитесь в местный совет. Возможно, у них есть программа, которая поможет решить этот вопрос.

## Когда ваш договор вступит в силу

Арендодатель согласует с вами инвентарную опись. Она включает:

- Список мебели, которая предоставляется вам в пользование.
- Описание состояния этой мебели.
- Описание состояния помещения, например, любые следы на стенах и общее убранство.
- Показания счетчиков, если вы будете оплачивать счета отдельно.

Во время такого согласования у вас будет возможность включить в опись отсутствующие в ней пункты. Вы также можете сделать соответствующие фотографии.

Настоятельно рекомендуем застраховать содержимое вашего жилья от утраты, повреждения или кражи. Это необходимо по той причине, что на ваше имущество не распространяется действие полиса арендодателя.

## В течение срока действия договора

Вы обязаны соблюдать условия договора в течение всего срока проживания в арендуемом объекте недвижимости. Любые изменения в этих условиях обязательно должны быть согласованы между вами и арендодателем. Изменения также оформляются в письменном виде и включаются в договор о предоставлении жилья. К ним относятся запросы на изменение арендной платы.

Ваш арендодатель обязан:

- оказывать услуги, включенные в договор о предоставлении жилья;
- обеспечивать ваше право на неприкосновенность личной жизни, как это предусмотрено договором;
- обеспечивать пригодность предоставляемых в аренду помещений для проживания;
- проводить проверки безопасности газового и электрооборудования;
- обеспечивать безопасность эксплуатации электрооборудования;
- обеспечивать соответствие мебели требованиям пожарной безопасности.

## Внесение арендной платы

Вы должны **неукоснительно** вносить установленную арендную плату и оплачивать счета в согласованный срок. Предпочтительно делать это переводом из вашего банка в банк арендодателя. Однако если вам нужно заплатить наличными, попросите арендодателя выдать вам квитанцию или вести журнал внесения арендной платы для регистрации каждого платежа.

Если вы получаете пособия, например, универсальный кредит, пособие по поддержке занятости или пособие по поддержке личной независимости, вам необходимо сообщить о том, что вы стали арендатором в Министерство труда и пенсий (DWP). Специалисты министерства могут помочь вам в покрытии расходов на жилье. Чтобы оценить возможность такой поддержки, DWP запросит подробную информацию о вашем договоре о предоставлении жилья. Помните, что назначенное вам пособие на покрытие расходов на жилье может быть меньше арендной платы, и ее остаток вам придется вносить самостоятельно.

Если вам трудно платить за аренду, незамедлительно обратитесь к арендодателю, чтобы обсудить дальнейшие действия.

Если вы не внесете арендную плату, арендодатель может расторгнуть договор и попросить вас съехать.

В случае отказа платить за арендуемое жилье местный совет может не предоставить вам помощь, когда вы окажетесь на улице.

## Расторжение договора

Вы и арендодатель должны:

- сделать уведомление в установленный срок; рекомендованный минимальный срок для уведомления — 28 дней;
- организовать возврат внесенного залога. Если ваш арендодатель хочет удержать часть залогового платежа для компенсации ущерба и т. д., он должен обосновать причину и сумму такого удержания, а также каким образом будет устранен ущерб.
- Если вы не согласны с решением арендодателя частично удержать залог, обратитесь за консультацией в местный совет или в бюро [Citizens Advice](#)

Вы должны:

- оставить жилье в том же состоянии, что и при въезде; исключение составляют изменения, возникшие в процессе повседневной жизни не по вашей вине — например, выцветшие шторы, т. е. «естественный износ».
- вывезти все свои вещи;
- убедиться в отсутствии задолженностей по арендной плате.
- Мы рекомендуем вам выдать арендодателю квитанцию, подтверждающую возврат согласованной суммы залога.

Ноябрь 2023 г.