

Как быть хорошим арендодателем

Что такое арендодатель?

Арендодатель это владелец собственности, которую он сдает другому человеку. Человек, снимающий собственность является арендатором. Соглашение между арендодателем и арендатором является арендой.

Ваши права как арендодателя

По Закону о жилой аренде 2004 г. арендаторы имеют следующие права:

- Устанавливать арендную плату раз в год, в соответствии с текущей рыночной ценой.
- Получать арендную плату от арендатора в день оплаты аренды.
- Производить различные выплаты, относящиеся к собственности, напр., налоги и сборы.
- Прерывать договор об аренде без указания причин в течение первых шести месяцев договора об аренде. Однако, нужно соблюдать особую осторожность с арендными договорами, заключаемыми на фиксированный срок, поскольку в таких случаях всегда нужно указывать причину. (Смотрите примечание об арендных договорах с фиксированным сроком на основном вебсайте).
- Знать о том, кто живет в недвижимом имуществе.
- Решать, позволять ли арендодателю сдавать собственность на основании суб-аренды.
- Знать о любых необходимых повреждениях и иметь доступ для осуществления ремонта.
- Направлять споры в Совет по частной жилищной аренде (PRTB) после регистрации аренды.

Ваши обязательства как арендодателя

По закону арендодатель не может отказать в аренде потенциальному арендатору в связи с полом, семейным статусом, сексуальной ориентацией, религией, возрастом, нетрудоспособностью, расой или членством в кочевническом сообществе.

Вы должны:

- Зарегистрировать договор аренды в PRTB. Регистрационные формы можно получить на вебсайте www.prtb.ie. Если Вы не регистрируете договор, Вы не сможете воспользоваться услугой разрешения споров PRTB, а также Вы можете понести уголовную ответственность.

- Предоставлять своему арендатору арендную книжку (если нет аренды в письменном виде) и квитанции об оплате.
- Поддерживать имущество в состоянии, в котором оно была в начале аренды.
- Возмещать расходы арендатора, связанные со структурным ремонтом.
- Застраховать имущество.
- Давать арендатору информацию и контактные данные любого агента, который действует от Вашего имени.
- Предоставлять арендатору Ваши контактные данные в случае, если Вы не прибегаете к услугам агента.
- Дать арендатору уведомление за 28 дней о пересмотре арендной платы.
- Дать письменное уведомление об аренде. Форма такого уведомления находится на вебсайте PRTB.
- Вернуть депозит всем жильцам в конце аренды, по необходимости.
- Уведомлять арендатора обо всех планируемых инспекциях.

Какие записи нужно вести о содержимом жилья?

Арендодатель должен записывать данные всей мебели и приборов в арендной книжке или в соглашении об аренде. Рекомендуются также записывать их состояние для предотвращения споров о поврежденных или сломанных предметах.

Фотографирование недвижимого имущества и его содержимого перед заездом арендатора может помочь в предотвращении споров относительно повреждений или сломанных предметов. Такие фотографии могут использоваться как доказательство в любом споре.

Как часто можно повышать аренду?

Аренду можно повышать только раз в год, помимо ситуации, когда жилищные условия значительно поменялись в лучшую или худшую сторону, после предоставления письменного уведомления об изменении арендной платы, как минимум, за 28 дней. Помните, любые такие изменения должны соответствовать рыночной цене.

Какие Вы имеете права доступа к Вашему недвижимому имуществу?

Когда арендатор занимает недвижимое имущество, арендодатель может входить в недвижимое имущество только с разрешения арендатора или в экстренной ситуации. Если нужно провести ремонт или инспекцию на территории недвижимого имущества, арендодатель должен заранее договориться с арендатором о получении доступа.

Каким стандартам должно соответствовать Ваше жилье?

По закону, арендованное жилье должно соответствовать определенному минимальному стандарту качества. Если оно не соответствует ему, Вы, как арендодатель, можете подлежать ответственности. Местные власти отвечают за выполнение этих стандартов и выполняют регулярные инспекции арендованного жилья.

Некоторые примеры минимальных стандартов:

- В здании не должно быть сырости, и оно должно находиться в хорошем структурном состоянии.
- У арендатора должна быть горячая и холодная вода.
- Должны обеспечиваться адекватные отопление и вентиляция здания.
- Все приборы должны находиться в хорошем рабочем состоянии.
- Электрическая проводка, газ и водопроводные трубы должны быть в хорошем состоянии.

Дальнейшие подробности относительно стандартов, которые необходимо выполнять при аренде жилья, можно найти на вебсайте PRTB.

Какие налоги должны платиться за получаемую Вами арендную плату?

Все арендодатели должны платить налог на любой доход от аренды, которую они получают. Налоговый офис использует систему самостоятельной оценки налога на доход, получаемый от аренды. Арендодатели, если они еще не зарегистрированы для целей самостоятельной оценки, могут сделать это, заполнив форму TR1 Налогового офиса.

Некоторые расходы могут вычитаться из выплачиваемого налога, подробности на вебсайте Налогового офиса www.revenue.ie.

Прекращение договора аренды арендодателем

Действительное уведомление (см. раздел 62 Закона)

Для того, чтобы являться действительным, уведомление о прекращении должно:

- Быть составлено в письменном виде.
- Быть подписано арендодателем/арендатором или его/ее уполномоченным агентом.
- Указывать дату вручения уведомления.
- Указывать причину прекращения (если аренда длится более 6 месяцев или это аренда с фиксированным сроком).
- Указывать дату прекращения, а также, что у арендатора есть все 24 часа этой даты для освобождения арендуемого жилья.
- Указывать, что любой вопрос о действительности уведомления или права арендодателя на вручения такого уведомления, должно передаваться в Совет по аренде частного жилья в течение 28 дней после получения уведомления.

Периоды уведомления о расторжении аренды арендодателем

Минимальный период уведомления о расторжении договора аренды определяется длительностью аренды и описывается в Законе в соответствии с таблицей, приводимой ниже. Условия договора аренды могут обеспечивать более длительные сроки уведомления, которое должно вручаться арендатору. Эта

таблица применима к ситуациям, когда расторжение не происходит по причине нарушения арендатором своих обязательств.

Срок уведомления	Длительность аренды
28 дней	Менее 6 месяцев
35 дней	6 месяцев или более, но менее 1 года
42 дня	1 год или более, но менее 2 лет
56 дней	2 года или более, но менее 3 лет
84 дня	3 года или более, но менее 4 лет
112 дней	4 или более лет

Также возможна договоренность между арендодателем и арендатором о более коротком сроке уведомления, но это может быть согласовано только в момент вручения уведомления (см раздел 69 Закона).

Причины, указываемые в уведомлении (см раздел 34 Закона)

В общем, в случае, если аренда продолжалась более 6 месяцев и менее 4 лет, причина расторжения должна быть указана в уведомлении, и расторжение не будет иметь силы в случае, если причина не связана с одним из следующих пунктов:

- Арендатор не выполнил обязательства по договору аренды (после предупреждения о невыполнении и предоставления возможности исправить это).
- Арендодатель намеревается продать жилье в течение последующих 3 месяцев.
- Жилье более не отвечает потребностям занимающей его семьи.
- Арендодателю нужно жилье для собственного проживания или проживания членов семьи *.
- Необходимо освободить жилье для выполнения существенного ремонта *.
- Арендодатель планирует поменять цели использования жилья *.

*Для этих оснований уведомление о расторжении должно содержать определенные подробности, указанные в Законе, в отношении предоставления арендатору первого отказа в продолжении аренды в случае, если жилье снова становится доступным для аренды.

Расторжение в связи с нарушением обязательств по договору аренды (см. раздел 67 Закона)

Если арендатор нарушает свои обязательства по Закону, необходимо дать уведомление за 28 дней независимо от длительности аренды. Перед этим должно быть предоставлено преупреждающее уведомление, дающее разумную возможность исправить нарушение, если эта аренда имеет срок 6 месяцев или более. В общем, в отношении аренды с фиксированным сроком не требуется предоставления предварительного уведомления.

Если нарушение касается невыплаты арендной платы, необходимо выслать заблаговременное уведомление о задержках в выплате арендной платы и выждать 14 дней до вручения уведомления, дающего 28 дней.

Если расторжение связано с серьезным анти-социальным поведением (по определению раздела 17(1) Закона), уведомление о расторжении может быть предоставлено за 7 дней.

Расторжение Арендодателем аренды с фиксированным сроком

Аренда с фиксированным сроком должна дойти до конца своего срока и расторгается, только если:

- Арендатор или арендодатель нарушил одно из условий аренды и/или свои обязательства по Закону.
- Арендодатель отказал в просьбе арендатора о предоставлении аренды, предоставив возможность арендатору дать уведомление (см раздел 186 Закона).
- В договор включены условия, предусматривающие ранее расторжение (т.н., пункт о прекращении).

Независимо от длительности аренды уведомление о расторжении должно указывать причину расторжения. Если причиной являются задержки выплаты арендной платы, 14-дневное преупреждающее письмо (см. выше) все равно должно

быть направлено до уведомления. Помимо ситуаций, когда это указано в договоре аренды, арендатор, в общем, не имеет права на исправление нарушения до предоставления ему/ей уведомления.

В общем, причины, указанные в разделе 34, не являются законными основаниями для расторжения аренды с фиксированным сроком. Они могут использоваться только если они предусмотрены в условиях договорп аренды с фиксированным сроком.

Уведомление арендатором арендодателя о расторжении аренды

Действительность уведомления и периоды уведомления

Такие же критерии по уведомлению применяются в случае, если оно предоставляется арендатором арендодателю, однако, в нем не нужно указывать причин расторжения, помимо нарушения арендодателем своих обязательств. Самый длительный срок уведомления арендатором составляет 56 дней по приведенной ниже таблице.

Срок уведомления	Длительность аренды
28 дней	Менее 6 месяцев
35 дней	6 месяцев или более, но менее 1 года
42 дня	1 год или более, но менее 2 лет
56 дней	2 года или более

Также возможна договоренность между арендодателем и арендатором о более коротком сроке уведомления, но это может быть согласовано только в момент вручения уведомления (см раздел 69 Закона).

Расторжение в связи с нарушением обязательств арендодателем (см. раздел 68 Закона)

Арендатор может дать 28-дневное уведомление в связи с нарушением арендодателем своих обязательств по Закону/договору аренды независимо от длительности аренды. Однако, арендатор должен будет сообщить арендодателю о невыполнении им своих обязательств в письменном виде с предоставлением разумного периода времени для исправления. Если ситуация не исправляется в течение данного периода времени, может направляться уведомление.

Если поведение арендодателя представляет непосредственную опасность смерти или серьезной травмы или непосредственную опасность структуре здания, может быть предоставлено 7-дневное уведомление. В такой ситуации не требуется предварительного уведомления.

Расторжение аренды с фиксированным сроком арендатором

Здесь применимы те же соображения, что и в случае расторжения арендодателем, описанном выше. Однако, арендатор должен дать предварительное уведомление о невыполнении обязательства арендодателем с предоставлением арендодателю разумного периода для исправления ситуации. Если обязательства продолжают не выполняться по истечении этого периода, может быть вручено 28-дневное уведомление.

Если арендодатель отказывается в просьбе о передаче аренды или о суб-аренде, применяется раздел 186 Закона, и арендатором может быть предоставлено уведомление о расторжении. Уведомление должно определять причину и давать соответствующий период уведомления в соответствии с таблицей, содержащейся в данном разделе.

Что делать в конце аренды

Аренда законно прекращается либо по истечении фиксированного срока, либо в связи с нарушением условий аренды, или по периодической аренде, по истечении срока действительного уведомления о расторжении при сохранении возможности оспаривания действительности уведомления или проживания жильцов сверх арендного срока через Совет.

Когда аренда подходит к концу, Вам следует:

- Договориться с арендатором о времени окончательной инспекции жилья.
- Вы можете захотеть организовать предварительную инспекцию до истечения периода уведомления для выяснения каких-либо вопросов (таких как поломка), которые нужно решить арендатору до истечения срока аренды; а затем в день расторжения провести окончательную инспекцию.
- Если отчет об инвентаре/состоянии жилья был предоставлен арендатору в начале аренды, Вам нужно пройти по нему вместе с арендатором и указать на поломки, превышающие обычный износ.

- Если жилье не состоит в приемлемо чистом и аккуратном состоянии, Вам нужно согласовать с арендатором, как будет производиться уборка; арендатор может взять уборку на себя, или это можете организовать Вы, а затраты будут вычтены из депозита.
- Убедитесь, что арендатор закрывает все счета на коммунальные услуги, такие как электричество (ESB), газ и т.д. при выезде из данного жилья.
- По возможности постарайтесь получить новый адрес арендатора и новый телефонный номер (так чтобы Вы могли переправлять корреспонденцию).
- Организуйте возврат ключей и выплату депозита.

Выплата депозита арендатору

Когда заканчивается аренда, Вы обязаны вернуть депозит своему арендатору. Арендодатель может задерживать депозит полностью или частично в любом из следующих случаев:

- ✓ Ваш арендатор не дал надлежащего уведомления о прекращении аренды, что привело к финансовым потерям.
- ✓ Ваш арендатор недоплатил счета или аренду при выезде.
- ✓ Ваш арендатор нанес ущерб жилью свыше обычного износа.
- ✓ Стоит отметить, что на арендодателе лежит общее обязательство по смягчению любых потерь.

Избежание споров с арендаторами

Следующий список может помочь Вам избежать или, по крайней мере, минимизировать споры с арендаторами:

- Проверяйте рекомендации будущих жильцов перед сдачей в аренду жилья.
- При принятии депозита дайте арендатору квитанцию.
- При использовании договора об аренде отдайте копию арендатору и поясните содержание.
- Создайте список содержимого и состояния всех предметов в данном жилье и получите подпись арендатора в подтверждение его/ее согласия.

- Покажите новым арендаторам жилье и убедитесь, что они знают как работают приборы и знакомы с правилами вывоза домашнего и садового мусора.
- Обеспечьте наличие арендной книжки и убедитесь, что все арендные и другие платежи записываются в нее, если нет письменного договора об аренде.
- Каждые три месяца спрашивайте арендатора, все ли нормально и если да, попросите его подписать соответствующее подтверждение с соответствующей датой.
- Если арендатор сообщает о проблеме, старайтесь решить ее как можно быстрее и держите арендатора в курсе Ваших действий по решению этих проблем.

Если возникает проблема, сначала постарайтесь разрешить различия напрямую с арендатором.

Если Вам нужен дополнительный совет, свяжитесь с местным Центром гражданской информации (посмотрите контактные данные в телефонной книге).

Если Вы не можете разрешить спор, возможно Вам придется направить дело на рассмотрение в PRTB (www.prtb.ie).

Правовая оговорка

Этот документ является кратким описанием наиболее распространенных вопросов арендодателей и арендаторов. Он не является всеобъемлющим руководством по, и правовой интерпретацией, Закона об аренде жилья 2004 г. (“Закон”)

