

Руководство по стандартному договору аренды съемного жилья

Март 2021 г.

Руководство по стандартному договору аренды съемного жилья

Договоры аренды съемного жилья в провинции Онтарио регулируются Законом о договорах аренды жилых помещений (Residential Tenancies Act) 2006 года (далее — закон).

Это руководство предоставлено на нескольких языках с тем, чтобы арендодатели и арендаторы могли понять и заполнить стандартную форму договора аренды (далее — стандартный договор аренды). Стандартный договор аренды можно найти в центральном архиве форм Министерства государственных и бытовых услуг ([“Ministry of Government and Consumer Services Central Forms Repository”](#)).

Это руководство предназначено только для информационных целей, а не для предоставления юридических консультаций относительно стандартного договора аренды или закона.

Проконсультируйтесь с адвокатом, если Вам требуется юридическая консультация относительно стандартного договора аренды или закона.

Стандартный договор аренды обязательно требуется в большинстве случаев аренды частных жилых помещений для новых соглашений, подписанных начиная с 30 апреля 2018 г. В нем также содержится полезная информация о правах и обязанностях, предусмотренных законом.

Стандартный договор аренды не применяется к интернатам, местам парковок мобильных домов, участкам земли, социальному жилью и центрам социальной помощи, некоторым другим особым видам жилых помещений и кооперативным домам.

Если Вы имеете право на получение стандартного договора аренды, но Вам его не предоставили, попросите у арендодателя копию в письменной форме. После запроса он должен предоставить ее в течение 21 календарного дня. В противном случае Вы можете не перечислить арендную плату за один месяц. Если Вы все еще не получили стандартный договор аренды через 30 календарных дней с даты неуплаты арендной платы за один месяц, Вы можете оставить удержанную арендную плату себе.

Кроме того, если стандартный договор аренды не был предоставлен, и Вы арендовали жилье на фиксированный срок, специальные правила позволяют Вам досрочно расторгнуть договор.

Согласно Кодексу прав человека провинции Онтарио (Ontario Human Rights Code) каждый имеет право на равное обращение при аренде жилья без дискриминации или преследования. Договор аренды не может лишить права или ответственности, предусмотренной законом.

Этот документ состоит из двух частей:

1. Разделы стандартного договора аренды

Эта часть призвана помочь в заполнении стандартной формы договора аренды. В ней предоставлена информация о том, что находится в каждом разделе стандартного договора аренды, начиная с четвертой страницы.

Все разделы стандартного договора аренды являются обязательными и не могут быть изменены. После оформления стандартный договор аренды представляет собой договор между арендодателем и арендатором.

2. Мои права и обязанности

В этой части содержится дополнительная информация о правах и обязанностях арендаторов и арендодателей, предусмотренных законом, начиная с девятой страницы. Эта информация представляет собой ту же информацию, которая приведена в приложении к стандартному договору аренды.

Если у Вас есть вопросы

Комиссия по делам арендодателей и арендаторов (Landlord and Tenant Board) также предоставляет информацию о правах и обязанностях арендодателей и арендаторов, предусмотренных законом (на английском или французском языках). Для получения дополнительной информации Вы можете позвонить по одному из указанных ниже номеров или посетить веб-сайт Комиссии по делам арендодателей и арендаторов.

Бесплатный телефон: 1-888-332-3234, Торонто: 416-645-8080

Телефон с текстовым выводом (TTY): 1-800-855-0511

Веб-сайт: www.tribunalsontario.ca/ltb

Часть 1. Разделы стандартного договора аренды

После оформления стандартный договор аренды [официальное название – договор аренды жилого помещения (Residential Tenancy Agreement)] **(Standard Form of Lease / Convention de location à usage d'habitation)** представляет собой договор между арендодателем и арендатором в большинстве случаев аренды жилья.

Вы должны заполнить каждый раздел стандартного договора аренды.

1. Стороны договора

В этом разделе указаны имена арендодателя(-ей) и арендатора(-ов), заключающих договор аренды жилья.

Дополнительную информацию см. в части В на девятой странице.

2. Съёмное жилье

В этом разделе описывается съёмное жилье, сдаваемое в аренду, и указывается адрес съёмного жилья.

Количество парковочных мест — при наличии — и их местоположение также описываются в этом разделе.

Если съёмное жилье находится в многоквартирном доме:

- это следует указать в этом разделе.
- арендатор также соглашается следовать декларации, регламенту и правилам, предоставленным арендодателем.

3. Контактная информация

В этом разделе указывается адрес арендодателя, на который следует отправлять уведомления. Если арендатор должен предоставить официальное уведомление арендодателю (например, уведомление о прекращении аренды), такое уведомление следует отправить по этому адресу.

Этот раздел также предусматривает согласие арендодателя и арендатора на получение официальных уведомлений по электронной почте, и в нем оставлено место для указания адресов электронной почты арендатора и арендодателя. Официальные уведомления могут быть предоставлены по электронной почте, только если это разрешено правилами Комиссии по делам арендодателей и арендаторов (Landlord and Tenant Board). Вы можете связаться с Комиссией по делам арендодателей и арендаторов (Landlord and Tenant Board), чтобы узнать, какие уведомления можно отправлять в электронном виде.

В этом разделе также оставлено место для указания арендодателем дополнительной контактной информации для связи в случае чрезвычайных ситуаций или для повседневного общения.

Дополнительную информацию см. в части В на девятой странице и в части Е на странице 12.

4. Срок договора аренды жилья

В этом разделе указывается дата, когда арендатор будет иметь право переехать в съемное жилье, и длительность (срок) договора аренды жилья.

Дополнительную информацию см. в части С на девятой странице и в части D на странице 10.

5. Арендная плата

В этом разделе указана общая арендная плата (также называемая законной арендной платой).

Общая арендная плата (законная арендная плата) [называемая в стандартном договоре аренды **“Total Rent (Lawful Rent) / Loyer total (loyer légal)”**] – это сумма, включающая платежи, указанные в подпункте 5(b) стандартного договора аренды, в которую входит:

- базовая арендная плата за съемное жилье
- любая дополнительная плата за парковку или другие услуги и коммунальные платежи, например, место для хранения вещей или кондиционер, которые арендодатель предоставляет арендатору

Любое будущее повышение арендной платы будет основываться на общей арендной плате (законной арендной плате).

В этом разделе также указывается, когда должна быть выплачена арендная плата, кому она должна быть выплачена, какие методы будут использоваться для оплаты, а также административные сборы за чеки, возвращенные финансовым учреждением.

Дополнительную информацию см. в части F на странице 12 и в части I на странице 13.

6. Услуги и коммунальные услуги

В этом разделе описывается, какие услуги включены, а какие не включены, в общую арендную плату (законную арендную плату) [называемую в стандартном договоре аренды **“Total Rent (Lawful Rent) / Loyer total (loyer légal)”**]. Это включает в себя как услуги и коммунальные услуги, которые включены в базовую арендную плату, так и отдельную плату, указанную в подпункте 5 (b) стандартного договора аренды.

В некоторых случаях арендодатель и арендатор могут позже согласовать добавление других услуг в обмен на повышение арендной платы. Например, арендодатель и арендатор могут договориться о сезонном повышении арендной платы за дополнительную услугу кондиционирования воздуха.

В этом разделе арендодатель и арендатор также договариваются о том, кто несет ответственность за коммунальные услуги (электричество, отопление, воду) в съемном жилье.

Дополнительную информацию см. в части K, начиная со страницы 16.

7. Скидки с арендной платы

Этот раздел предусматривает возможность скидки с арендной платы со стороны арендодателя и содержит описание ее условий.

После окончания срока скидки с арендной платы арендатор должен платить общую арендную плату (законную арендную плату)) [называемую в стандартном договоре аренды **“Total Rent (Lawful Rent) / Loyer total (loyer légal)”**], согласованную в разделе 5 стандартного договора аренды, плюс любое законное повышение арендной платы.

Дополнительную информацию см. в части G на странице 12.

8. Арендный залог

В этом разделе арендодатель и арендатор договариваются о том, требуется ли арендный залог, и о его сумме. Закон ограничивает сумму этого залога и то, как с ним следует обращаться. Арендный залог не может использоваться в качестве залога возмещения ущерба.

Дополнительную информацию см. в части H на странице 13.

9. Залог за ключи

В этом разделе арендодатель и арендатор договариваются о том, требуется ли залог за ключи, и о его сумме. Закон ограничивает сумму этого залога и то, как с ним следует обращаться.

Дополнительную информацию см. в части H на странице 13.

10. Курение

Согласно законодательству провинции курение запрещено в любых помещениях общего пользования здания. В этом разделе арендодатель и арендатор могут договориться о правилах курения в съемном жилье.

Дополнительную информацию см. в части M на странице 16 и в части S на странице 19.

11. Страхование арендатора

В этом разделе арендодатель и арендатор могут договориться о том, должен ли арендатор иметь страхование ответственности. Если арендодатель просит предоставить ему доказательство страхового покрытия, арендатор должен предоставить такое доказательство.

Арендатор осуществляет страхование домашнего имущества по своему усмотрению и желанию.

12. Изменения съемного жилья

В этом разделе объясняется, что арендатор может устанавливать декоративные элементы, например вешать картины или шторы, но что ему следует получить разрешение арендодателя на внесение других изменений в съемное жилье.

Этот раздел нельзя менять. Если арендодатель и арендатор захотят согласовать дополнительные моменты, их можно внести в качестве дополнительных условий в раздел 15 стандартного договора аренды.

Дополнительную информацию см. в части J на странице 15.

13. Обслуживание и ремонт

В этом разделе объясняется, что арендодатель должен предоставлять техническое обслуживание съемного жилья и недвижимости, но арендатор должен отремонтировать или оплатить любой неоправданный ущерб, причиненный арендатором или его гостями.

Арендатор несет ответственность за чистоту съемного жилья, если только арендодатель не согласится взять эту ответственность на себя.

Этот раздел нельзя менять. Если арендодатель и арендатор захотят согласовать дополнительные моменты, их можно внести в качестве дополнительных условий в раздел 15 стандартного договора аренды.

Дополнительную информацию см. в части J на странице 15.

14. Переуступка и субаренда

В этом разделе объясняется, что арендатору требуется разрешение арендодателя на переуступку или субаренду съемного жилья третьему лицу, и что арендодатель не может произвольно или необоснованно аннулировать данное им согласие.

Этот раздел нельзя менять. Если арендодатель и арендатор захотят согласовать дополнительные моменты, их можно внести в качестве дополнительных условий в раздел 15.

Дополнительную информацию см. в части P на странице 17.

15. Дополнительные условия

Арендодатель и арендатор могут согласовать дополнительные условия, касающиеся договора аренды жилья. После согласования эти дополнительные правила или «условия» должны быть приложены к стандартному договору аренды.

Любое дополнительное условие, представляющее собой попытку лишения какого-либо права или ответственности в соответствии с законом, не имеет юридической

силы (является недействительным или юридически необязательным) и не может быть применено. Некоторые примеры не имеющих юридической силы и недействительных условий:

- Запрет домашних животных (однако арендодатель может потребовать от арендатора соблюдения правил многоквартирного дома, в которых может быть запрещено содержание некоторых домашних животных).
- Запрет гостей, соседей по комнате, любых дополнительных жильцов.
- Требование уплаты арендатором залогов, сборов или штрафов, которые не допускаются в соответствии с законом (например, залоги за ущерб или домашних животных, проценты на задолженность по арендной плате).
- Требование уплаты арендатором всех ремонтных работ или их части, за которые несет ответственность арендодатель.

Дополнительные условия должны быть написаны простым языком и четко определять, что арендодатель или арендатор должен или не должен делать для соблюдения условий. Если дополнительные условия напечатаны, шрифт должен быть как минимум №10.

В дополнительных условиях могут указываться правила, относящиеся к конкретной арендуемой площади или объекту недвижимости, например, правила использования мест общего пользования или зон отдыха.

Арендодатель и арендатор могут обратиться за юридической консультацией, прежде чем согласиться на какие-либо дополнительные условия.

16. Изменения в этом договоре

В этом разделе объясняется, что любые изменения в договоре должны быть согласованы в письменной форме.

Дополнительную информацию см. в части I, начиная со страницы 13.

17. Подписи

В этом разделе арендодатель и арендатор указывают, что они согласны соблюдать условия договора. При наличии нескольких арендаторов каждый арендатор несет ответственность за все обязательства арендатора, включая полную сумму арендной платы.

Все арендодатели и арендаторы, перечисленные на первой странице в первом разделе (стороны договора), должны подписать этот раздел. Арендодатель(-и) или арендатор(-ы) могут подписать договор аренды в электронном виде, если они оба согласны. Арендодатель должен предоставить копию договора арендатору в течение 21 дня после подписания его арендатором.

Часть 2. Мои права и обязанности

А. Когда использовать стандартный договор аренды

Эту форму (стандартную форму договора аренды) следует использовать при заключении большинства договоров аренды жилья (арендных договоров).

Эту форму **нельзя** использовать для:

- Интернатов.
- Мест парковок мобильных домов или участков земли.
- Социального жилья и центров социальной помощи, которые освобождаются от рекомендации повышения арендной платы (отдельные исключения см. в положениях закона).
- Жилья членов кооператива в кооперативных домах.
- Любого другого жилья, которое освобождается от действия закона (см. пятый раздел закона).

В. Изменение арендодателя

Новый арендодатель имеет те же права и обязанности, что и предыдущий арендодатель. Новый арендодатель должен соблюдать все условия этого договора, если только арендатор и новый арендодатель не согласуют другие условия. Новый арендодатель должен предоставить арендатору официальное имя и адрес.

С. Продление договора аренды жилья (часть V закона)

Если арендодатель и арендатор согласны с тем, что договор аренды жилья будет действовать в течение определенного периода времени, это называется фиксированным сроком аренды. Это связано с тем, что дата начала и окончания указана в договоре аренды жилья.

Окончание договора не означает, что арендатор должен съехать, подписать продление договора или новый договор, чтобы остаться. Положения договора будут по-прежнему действовать, и арендатор по-прежнему имеет право оставаться в съемном жилье:

- в качестве помесечного арендатора, если договор был заключен на фиксированный срок или был предназначен для помесечной аренды жилья;
- в качестве понедельного арендатора, если договор предназначался для понедельной аренды;
- в качестве посуточного арендатора, если договор предназначался для посуточной аренды.

Арендодатель и арендатор могут также согласиться возобновить договор на новый фиксированный срок или заключить новый договор. В любом случае,

изменения арендной платы должны соответствовать правилам, предусмотренным законом (дополнительную информацию см. в части I ниже).

D. Прекращение договора аренды жилья (часть V закона)

Арендодатель или арендатор должны выполнять требования закона при прекращении договора аренды жилья.

Когда арендатор может прекратить договор аренды жилья

Арендатор может прекратить договор аренды жилья после предоставления арендодателю надлежащего уведомления с использованием соответствующей формы Комиссии по делам арендодателей и арендаторов (Landlord and Tenant Board). Арендатор должен предоставить уведомление:

- не менее, чем за 60 дней, в случае помесечного или фиксированного срока аренды жилья;
- не менее, чем за 28 дней, в случае посуточной или понедельной аренды жилья.

В случае фиксированного срока аренды жилья уведомление вступает в силу после последнего дня фиксированного срока. В случае помесечной или понедельной аренды жилья уведомление вступает в силу в последний день периода аренды (например, месяца или недели).

В определенных ситуациях арендатор, ставший жертвой сексуального или бытового насилия, может подать уведомление за 28 дней о прекращении договора аренды жилья в любое время, даже если у арендатора договор аренды с фиксированным сроком (например, договор на один год). В этом случае арендатор должен использовать форму уведомления, утвержденную Комиссией по делам арендодателей и арендаторов (Landlord and Tenant Board).

Когда арендодатель может прекратить договор аренды жилья

Арендодатель может уведомить арендатора о прекращении аренды только в определенных ситуациях. Эти ситуации изложены в законе. Арендодатель не может выселить арендатора, если только арендодатель не будет соблюдать надлежащие правила. В большинстве случаев арендодатель должен предоставить надлежащее уведомление о прекращении договора аренды жилья, используя надлежащую форму. Формы находятся на веб-сайте Комиссии по делам арендодателей и арендаторов (Landlord and Tenant Board).

Если арендодатель направляет арендатору уведомление о прекращении аренды, арендатор не должен выезжать. Арендодатель может уведомить арендатора о прекращении аренды в определенных ситуациях, когда арендатор провинился.

Примеры таких ситуаций:

- Арендатор своевременно не выплачивает полную арендную плату.

- Арендатор причиняет ущерб съемному жилью или зданию.
- Арендатор существенно мешает спокойному проживанию других арендаторов или арендодателя.

Арендодатель может также уведомить о прекращении аренды в определенных ситуациях, возникших не по вине арендатора, но только в конце срока или периода аренды. В этих случаях арендодатели все равно должны предоставить должное уведомление, а арендаторы могут иметь право на компенсацию и/или возвращение в жилье. Примеры:

- Арендодателю или покупателю нужна квартира для себя, ближайшего члена семьи или опекуна, и
- Арендодателю необходимо провести капитальный ремонт или реконструкцию, для которых требуется разрешение на строительство и свободное владение квартирой.

Если арендатор не съедет, арендодатель должен обратиться в Комиссию по делам арендодателей и арендаторов (Landlord and Tenant Board), чтобы выселить арендатора. Комиссия по делам арендодателей и арендаторов (Landlord and Tenant Board) проведет слушание и примет решение о том, следует ли прекратить договор аренды жилья. Как арендодатель, так и арендатор могут прийти на слушание и объяснить свои аргументы Комиссии по делам арендодателей и арендаторов (Landlord and Tenant Board). Если Комиссия по делам арендодателей и арендаторов (Landlord and Tenant Board) прикажет выселить арендатора, распоряжение о выселении может быть выполнено только шерифом (судебным исполнителем).

Если арендодатель выселит арендатора без соблюдения этого процесса, такое выселение представляет собой нарушение закона. В случае осуждения, арендодатель может быть обязан выплатить штраф в размере до 50 000 долларов (для частного лица) или 250 000 долларов (для юридического лица).

Если арендодатель и арендатор договариваются о прекращении договора аренды жилья

Арендатор и арендодатель могут договориться о прекращении договора аренды жилья в любое время, используя надлежащую форму Комиссии по делам арендодателей и арендаторов (Landlord and Tenant Board). Некоторые арендодатели могут попросить арендатора подписать эту форму при подписании договора аренды (жилья). В большинстве случаев соглашение о прекращении договора аренды жилья, подписанное в начале договора аренды, является недействительным, и арендатору необязательно съезжать.

Дополнительную информацию о том, как прекратить договор аренды жилья, и о причинах выселения см. в законе и в брошюре на веб-сайте Комиссии по делам арендодателей и арендаторов (Landlord and Tenant Board).

Е. Предоставление уведомлений и документов (часть XII закона)

Арендодатель и арендатор должны предоставить некоторые официальные уведомления и другие документы в письменной форме. Эти уведомления и документы могут быть:

- Доставлены лично.
- Оставлены в почтовом ящике или в том месте, куда обычно доставляется почта.
- Отправлены по почте (в этом случае они будут считаться доставленными через пять дней после отправления).

Существуют и другие способы предоставления уведомлений и документов. Для получения дополнительной информации свяжитесь с Комиссией по делам арендодателей и арендаторов (Landlord and Tenant Board) или ознакомьтесь с процедурными правилами на ее веб-сайте.

Ф. Арендная плата и расписки в получении арендных платежей (часть VII закона)

Арендная плата — это сумма, которую арендатор уплачивает арендодателю за проживание в съемном жилье и получение услуг или коммунальных услуг, согласованных в этом договоре.

Арендатор должен своевременно выплачивать арендную плату. Если он этого не будет делать, арендодатель может предоставить ему уведомление о прекращении договора аренды жилья.

Если арендатор просит предоставить расписку в получении арендных платежей, других выплат или залога, арендодатель должен предоставить такую расписку бесплатно. Это также относится к бывшему арендатору, который просит расписку в течение 12 месяцев после окончания его договора аренды жилья.

Г. Скидки с арендной платы (часть VII закона)

Арендодатель может предложить арендатору скидку с арендной платы в случае своевременной или досрочной выплаты арендной платы. Такая скидка может составлять до двух процентов от законной арендной платы.

Арендодатель также может предлагать периоды без оплаты арендной платы или скидку арендной платы одним из трех способов:

- Периоды без оплаты арендной платы до трех месяцев в течение любого 12-месячного периода.
- Скидка в размере до одного месяца арендной платы, распределенного равномерно в течение восьми месяцев.
- Скидка в размере до двух месяцев арендной платы с равномерным распределением одномосячной арендной платы в течение первых семи

месяцев и скидкой в размере до одного месяца арендной платы в течение одного из последних пяти месяцев.

Эти виды скидок должны быть согласованы в письменной форме.

Н. Залоги (часть VII закона)

Арендодатель может брать залог лишь в форме арендной платы за последний месяц и возвращаемого залога за ключи. Арендатор не должен предоставлять залог в какой-либо другой форме, например, залог за домашних животных или ущерб. Если арендатор заплатит больше, арендатор может обратиться в Комиссию по делам арендодателей и арендаторов (Landlord and Tenant Board), чтобы вернуть эти деньги.

Арендный залог (т.е. арендная плата за последний месяц): Арендодатель может потребовать внесения арендного залога в день подписания договора аренды жилья арендатором или до этого дня. Арендодатель должен использовать эту сумму в качестве арендной платы за последний период аренды. Арендный залог не должен быть больше арендной платы за один месяц или арендной платы за один период аренды (например, за одну неделю в случае понедельной аренды), в зависимости от того, что будет меньше.

Арендодатель должен выплачивать проценты арендатору с арендного залога каждый год. Если арендная плата повысится после того, как арендатор внесет арендный залог, арендодатель может потребовать от арендатора пополнения арендного залога для соответствия новой арендной плате. Арендодатель может использовать проценты по арендному залому для пополнения арендного залога.

Если арендодатель не может обеспечить въезд арендатора в съемное жилье, арендодатель должен вернуть залог, если только арендатор не согласится арендовать другое съемное жилье.

Залог за ключи: Если арендодатель берет залог за ключ(-и), дистанционные устройства входа или карты, арендодатель должен вернуть этот залог, когда арендатор возвращает ключ(-и) после окончания договора аренды жилья.

Арендодатель может взимать с арендатора плату за дополнительные ключи, запрошенные арендатором (например, если арендатор хочет получить дополнительный ключ или если арендатор потерял свой ключ), но такая плата не может быть больше фактической стоимости ключей. Такая плата не является залогом за ключи.

I. Повышения и снижения арендной платы (часть VII закона)

Обычно арендодатель может повышать арендную плату только раз в 12 месяцев. Арендодатель должен использовать соответствующую форму Комиссии по делам арендодателей и арендаторов (Landlord and Tenant Board) и уведомить

арендатора не менее чем за 90 дней до вступления в силу повышения арендной платы.

Рекомендация по повышению арендной платы

В большинстве случаев арендная плата может быть повышена не более чем в размере, предусмотренном рекомендацией по повышению арендной платы, если только Комиссия по делам арендодателей и арендаторов (Landlord and Tenant Board) не одобрит повышение арендной платы выше рекомендованного уровня. Рекомендация для каждого года находится на веб-сайте Комиссии по делам арендодателей и арендаторов (Landlord and Tenant Board). На некоторые более новые объекты не распространяются правила повышения арендной платы, в том числе:

- Квартиры в новом здании, если ни одна часть здания не была заселена до 15 ноября 2018 года включительно;
- Квартиры в новой пристройке к существующему зданию, если ни одна часть пристройки не была занята под жилые помещения до 15 ноября 2018 года включительно; и,
- Новые вторые квартиры в существующем доме, например, квартиры в цокольном этаже, построенные после 15 ноября 2018 года и соответствующие требованиям, изложенным в законе.

Повышение арендной платы выше рекомендованного уровня

Арендодатель может обратиться к Комиссии по делам арендодателей и арендаторов (Landlord and Tenant Board) за одобрением повышения арендной платы выше рекомендованного уровня. Соответствующие арендаторы могут обратиться против этого обращения в Комиссию по делам арендодателей и арендаторов (Landlord and Tenant Board).

Такое повышение арендной платы называется повышением арендной платы выше рекомендованного уровня. Комиссия по делам арендодателей и арендаторов (Landlord and Tenant Board) может разрешить такое повышение арендной платы, если:

- Муниципальные налоги и сборы арендодателя значительно возросли.
- Арендодатель провел капитальный ремонт или значительные ремонтные работы.
- Затраты на стороннюю службу охраны (т.е. услуги, не выполняемые работниками арендодателя) увеличились, или сторонняя служба охраны введена впервые.

Арендодатель и арендатор могут также согласовать повышение арендной платы выше рекомендованного уровня, если арендодатель соглашается провести ремонт или предоставить новую услугу арендатору. В этом случае применяются определенные правила.

Снижение арендной платы

Арендодатель должен снизить арендную плату, если:

- Налог на муниципальную собственность снизился более чем на 2,49 процента.
- Арендная плата была повышена свыше рекомендованного уровня для оплаты ремонта или ремонтных работ, и расходы были полностью оплачены (это относится только к жильцам, которые проживали в съёмном жилье, когда произошло повышение арендной платы свыше рекомендованного уровня).

Арендатор может обратиться в Комиссию по делам арендодателей и арендаторов (Landlord and Tenant Board) с требованием снизить арендную плату, если:

- Муниципальные налоги или сборы за арендованную недвижимость снижаются.
- Арендодатель сократил или прекратил предоставление услуги без снижения арендной платы.
- Арендодатель не сдержал обещания, сделанного при заключении соглашения о повышении арендной платы свыше рекомендованного уровня.

Ж. Обслуживание и ремонт (части III, IV, V и XIV закона)

Арендодатель должен поддерживать съёмное жилье и недвижимость в хорошем состоянии и соблюдать все нормы охраны здоровья, безопасности и технического обслуживания. Это включает в себя обслуживание и ремонт всего, что было в съёмной недвижимости до въезда арендатора, например, приборов и общих площадей, таких как автостоянки, лифты и коридоры.

Арендатор должен оплачивать арендную плату, даже при наличии проблем с техническим обслуживанием и ремонтом съёмного жилья или недвижимости. Если у арендатора возникает проблема с техническим обслуживанием или ремонтом, арендатор должен сообщить о ней арендодателю. При необходимости арендатор может обратиться в Комиссию по делам арендодателей и арендаторов (Landlord and Tenant Board).

Арендатор несет ответственность за любой ущерб, связанный с арендованной недвижимостью, причиненным арендатором, гостем арендатора или другим лицом, проживающим в съёмном жилье. Это относится к любому ущербу, причиненному умышленно или по неосторожности. Арендодатель может обратиться в Комиссию по делам арендодателей и арендаторов (Landlord and Tenant Board), если арендатор не исправит такой ущерб. Это не включает ущерб, который является результатом обычного использования съёмного жилья с течением времени («износ»).

Арендатор несет ответственность за поддержание обычной чистоты съёмного жилья, за исключением уборки, которую согласился выполнять арендодатель.

К. Коммунальные услуги (части I и III закона)

Коммунальные услуги включают горячую или холодную воду, топливо, электроэнергию, газ и отопление.

Арендодатель должен обеспечить наличие в съемном жилье отопительного оборудования, способного поддерживать минимальную температуру 20 °C с 1 сентября по 15 июня. Некоторые постановления городских властей могут предусматривать более жесткие требования.

Арендодатель не может приостановить или прекратить поставку коммунальных услуг, услуг по уходу или продуктов питания, которые арендодатель должен предоставлять согласно договору аренды жилья. Если коммунальная услуга будет отключена из-за того, что арендодатель не оплатил свой счет, будет считаться, что арендодатель приостановил предоставление этой услуги. Однако, если коммунальная услуга будет приостановлена или отключена из-за того, что арендатор не оплатил свой счет за коммунальные услуги, арендатор не может утверждать, что арендодатель приостановил предоставление коммунальной услуги.

Арендодатель не может умышленно вмешиваться в поставку коммунальных услуг, услуг по уходу или продуктов питания, независимо от того, должен ли арендодатель осуществлять такую поставку согласно договору аренды жилья.

Л. Преследование (части III и IV закона)

Преследование арендодателем (или любым лицом, действующим от имени арендодателя, например, управляющим домом или недвижимостью) арендатора является нарушением закона, равно как и преследование арендатором арендодателя. Если арендодатель или арендатор подвергаются преследованиям, они могут обратиться в Комиссию по делам арендодателей и арендаторов (Landlord and Tenant Board).

М. Дискриминация

Если арендодатель (или лицо, действующее от имени арендодателя) дискриминирует арендатора по дискриминационным причинам, запрещенным в соответствии с Кодексом прав человека провинции Онтарио (Ontario Human Rights Code) (Кодекс), он нарушает права арендатора в соответствии с Кодексом. Комиссия по делам арендодателей и арендаторов (Landlord and Tenant Board) может рассмотреть возможный случай дискриминации, если он связан с заявлением в соответствии с Законом о договорах аренды жилых помещений (Residential Tenancies Act) 2006 года. В других ситуациях арендатору, возможно, придется подать иск в Суд по правам человека провинции Онтарио (Human Rights Tribunal of Ontario).

Н. Право входа арендодателя в съемное жилье (часть III закона)

Арендатор имеет право на спокойное пользование съемным жильем (включая беспрепятственное пользование, неприкосновенность частной жизни, свобода от необоснованного вмешательства и исключительное использование съемного жилья).

Арендодатель может войти в съемное жилье после предоставления письменного уведомления за 24 часа только по следующим причинам:

- Для проведения ремонта.
- Для осмотра съемного жилья, чтобы убедиться в необходимости ремонта, если такой осмотр является обоснованным.
- Для показа съемного жилья потенциальному покупателю, страховщику или ипотечному кредитору.
- Для того, чтобы агент по недвижимости мог показать съемное жилье потенциальному покупателю.
- Для проведения инспекции недвижимости перед перестройкой жилого дома в многоквартирный дом.
- Для любой обоснованной цели, указанной в договоре аренды жилья.

В письменном уведомлении должна быть указана причина входа арендодателя в съемное жилье, дата и время такого входа (с 8:00 до 20:00). После надлежащего уведомления арендодатель может войти в съемное жилье, когда арендатора нет дома.

Арендодателю необязательно предоставлять уведомление о входе:

- В случае чрезвычайной ситуации.
 - Если арендатор соглашается на вход.
 - Если арендодатель должен убирать в съемном жилье согласно договору аренды.
 - Если договор аренды жилья подходит к концу, и арендодатель хочет показать съемное жилье потенциальному новому арендатору.
- Арендодатель может показывать съемное жилье только с 8:00 до 20:00, и должен приложить разумные усилия, чтобы уведомить арендатора о времени просмотра.

О. Замки (части III и IV закона)

Арендодатель не может менять замки на съемном жилье без предоставления новых ключей арендатору. Арендатор не может менять замки на съемном жилье без согласия арендодателя.

Р. Переуступка или субаренда (часть VI закона)

Арендатор может переуступать или передавать в субаренду съемное жилье другому лицу только с согласия арендодателя. Арендодатель не может

произвольно или необоснованно отказывать в предоставлении согласия на потенциальную переуступку или передачу в субаренду съемного жилья.

1. **Переуступка:** В случае **переуступки** арендатор передает свое право проживания в съемном жилье третьему лицу. Новый человек занимает место арендатора, а договор аренды жилья остается прежним.
2. **Субаренда: Передача в субаренду** происходит, когда арендатор съезжает из съемного жилья, позволяет другому лицу («субарендатору») жить там до указанной даты и может вернуться в съемное жилье для проживания до окончания срока действия договора аренды жилья. Договор аренды и отношения между арендодателем и арендатором не меняются.

Арендатор, который сдает в субаренду съемное жилье, не может:

- Внимать более высокую арендную плату, чем арендодатель, за съемное жилье.
- Внимать любые дополнительные сборы за сдачу в субаренду съемного жилья.
- Внимать с субарендатора плату за дополнительные товары или услуги.

Q. Гости (часть III закона)

Арендодатель не может запретить арендатору принимать гостей, требовать, чтобы арендатор уведомлял арендодателя или получал разрешение арендодателя перед тем, как принимать гостей. Арендодатель не может вимать дополнительную плату или повышать арендную плату из-за наличия гостей в съемном жилье. Однако арендатор несет ответственность за поведение своих гостей.

Арендодатель не может запретить арендатору иметь соседа по комнате при условии соблюдения постановлений городских властей относительно стандартов проживания.

Если арендатор сдает всю свою квартиру кому-то другому (например, в краткосрочную аренду), этот человек не является «гостем». Арендатору может потребоваться разрешение арендодателя.

R. Домашние животные (часть III закона)

Договор аренды жилья не может запрещать содержание домашних животных в съемном жилье, в жилом доме или вокруг него.

В некоторых случаях арендодатель может обратиться в Комиссию по делам арендодателей и арендаторов (Landlord and Tenant Board), чтобы выселить арендатора, у которого есть домашнее животное. Далее приведены некоторые частые примеры:

- Домашнее животное производит слишком много шума, наносит ущерб съемному жилью или вызывает у других арендаторов аллергические реакции.
- Порода или вид домашнего животного по своей природе опасны.
- Правила многоквартирного дома запрещают содержание домашних животных.

S. Курение (часть V закона)

В законе не рассматривается вопрос курения в съемном жилье. Арендодатель и арендатор могут использовать раздел 10 стандартного договора аренды, чтобы договориться о разрешении или запрете курения в съемном жилье и/или на территории недвижимости арендодателя.

Даже если в договоре аренды жилья не запрещено курить, арендодатель может обратиться в Комиссию по делам арендодателей и арендаторов (Landlord and Tenant Board), чтобы прекратить договор аренды жилья, если курение:

- Существенно мешает спокойному проживанию других арендаторов или арендодателя.
- Вызывает чрезмерный ущерб.
- Несет угрозу безопасности.
- Существенно нарушает другие законные права, привилегии или интересы арендодателя.

Если арендатор полагает, что другие люди, курящие в здании, пагубно влияют на его здоровье или безопасность, нарушают нормы технического обслуживания или существенно мешают его спокойному пользованию съемным жильем, он должен обсудить это с арендодателем, прежде чем обращаться в Комиссию по делам арендодателей и арендаторов (Landlord and Tenant Board).

T. Датчики дыма и превышения допустимой концентрации окиси углерода в воздухе

Арендодатель должен оснастить съемное жилье датчиками дыма и, в случае необходимости, датчиками превышения допустимой концентрации окиси углерода в воздухе. Арендодатель несет ответственность за поддержание датчиков дыма и превышения допустимой концентрации окиси углерода в воздухе в рабочем состоянии, включая замену батареек. Арендатор не должен отсоединять или изменять каким-либо образом датчики дыма и превышения допустимой концентрации окиси углерода в воздухе, и должен немедленно уведомить арендодателя, если датчики не работают должным образом.

U. Разрешение споров

Арендодатель и арендатор обязаны выполнять требования законодательства. В случае возникновения проблем или разногласий, арендодатель и арендатор должны сначала обсудить их и попытаться разрешить их самостоятельно. Если

арендодатель или арендатор считает, что другая сторона договора нарушает закон, он может связаться с Комиссией по делам арендодателей и арендаторов (Landlord and Tenant Board) для получения информации о своих правах и обязанностях, в том числе о том, может ли он обратиться к Комиссии по делам арендодателей и арендаторов (Landlord and Tenant Board) для разрешения спора.

Ministry of Municipal Affairs and Housing

© Queen's Printer for Ontario, 2021

ISBN 978-1-4868-5151-5

03/21