

## ДОГОВОР АРЕНДЫ ОСНОВНОГО ЖИЛЬЯ

### Важное примечание

Представленная ниже модель была учреждена Правительством Брюссельского столичного региона во исполнение части 4 статьи 218 Жилищного кодекса Брюсселя. Это примерная модель, а значит, она не является обязательной для сторон, которые, соответственно, могут выбрать другую модель. В помощь сторонам и в порядке обеспечения всех необходимых аспектов в нее включены нормы Жилищного кодекса Брюсселя, а также другие известные из практики положения, касающиеся не урегулированных вопросов. Чтобы отличить нормы, относимые к обязательным, от норм, которые носят исключительно ориентировочный характер, и которые стороны могут изменять по своему усмотрению, последние выделены в тексте серым цветом. Если по одному и тому же вопросу модель предоставляет сторонам несколько возможностей, перед каждым из представляемых на выбор возможных вариантов присутствует квадрат для галочки (☐). Для получения любой дополнительной информации по настоящему договору аренды, стороны могут обратиться к прилагаемой к нему пояснительной записке.

## МЕЖДУ

### А. Арендодателем

☐ Если в этом качестве выступает физическое лицо (фамилия, имя, отчество арендодателя либо арендодателей, номер регистрации в Национальном реестре):

.....

Дата и место рождения: .....

Адрес: .....

☐ Если в этом качестве выступает юридическое лицо (официальное наименование такого юридического лица): .....

.....

Юридический адрес последнего (индекс, населенный пункт):

.....

(улица, номер дома)

.....

Регистрационный номер последнего: .....

Выступающим в качестве

.....

Действующим в настоящем договоре в лице

.....

## И

### В. Арендатором

☐ Если в этом качестве выступает физическое лицо (фамилия, имя, отчество арендатора либо арендаторов, номер регистрации в Национальном реестре): .....

.....

Дата и место рождения: .....

Адрес: .....

Если в этом качестве выступает юридическое лицо (официальное наименование такого юридического лица): .....

Юридический адрес последнего (индекс, населенный пункт): .....

(улица, номер дома) .....

Регистрационный номер последнего: .....

Действующим в настоящем договоре в лице .....

Исходя из того, что объект снимается (фамилия, имя и второе имя съемщика, номер регистрации в Национальном реестре): .....

Дата и место рождения: .....

Адрес: ....., в качестве основного жилья,

## СТОРОНЫ ДОГОВОРИЛИСЬ О НИЖЕСЛЕДУЮЩЕМ:

### 1. Описание сдаваемого в аренду объекта

В рамках настоящего договора аренде арендодатель передает арендатору, который, в свою очередь, принимает, указанный ниже объект недвижимого имущества, расположенный по указанному ниже адресу:

с такими характеристиками (указать по меньшей мере):

- тип объекта (студия, квартира, частный дом),
- все помещения и части недвижимого имущества, являющиеся предметом аренды,
- объем жилой (напольной) площади,
- количество комнат, санузлов, спален,
- наличие кухни (как оборудованной, так необорудованной),
- год постройки, если он известен арендодателю,
- наличие или отсутствие центрального отопления или термостатической системы,
- наличие или отсутствие двойного остекления на всех окнах жилого помещения,
- наличие или отсутствие подвала, чердака, балкона, террасы или сада,
- наличие зон общего и частного пользования,
- указать, сдается ли недвижимое имущество с мебелью:

В дальнейшем именуемый «объект аренды».

Уровень энергоэффективности объекта аренды (указать букву, соответствующую уровню, установленному сертификатом энергоэффективности здания (РЕВ)): [ ]. Сертификат РЕВ прилагается к настоящему договору аренды (Приложение 2).

Если объект аренды находится в совместной собственности, арендатор пользуется правами, предусмотренными частью 4 статьи 577-10 Гражданского кодекса, и обязуется соблюдать условия учредительного акта, положения о совместном владении и правил внутреннего распорядка, прилагаемых в контексте Приложения 3.

Решения общего собрания владельцев являются обязательными для арендатора.

Последний должен воздерживаться от создания каких-либо неудобств для других жильцов.

## 2. Целевое назначение объекта аренды

Стороны договариваются о том, что оговариваемый здесь объект аренды предназначается для использования в качестве основного жилья.

Арендатору запрещается изменять это целевое назначение без прямого, предварительного и письменного согласия арендодателя, который, в свою очередь, в предоставлении такого согласия без уважительной причины не откажет.

Что касается частичного использования для профессиональных целей:

- Арендодатель не разрешает арендатору выделять часть объекта аренды для осуществления профессиональной деятельности либо вычитать на каких бы то ни было основаниях из своего дохода арендную плату и коммунальные платежи. В случае несоблюдения условий предыдущего параграфа арендатор будет нести перед арендодателем ответственность по всем дополнительным налогам, взимаемым, при соответствующих обстоятельствах, с последнего, даже если такое налоговое бремя возникнет после его выселения, причем возможная оговорка «причитающуюся сумму получил сполна» на данный случай не распространяется.
- Арендодатель разрешает арендатору выделить часть объекта аренды для осуществления профессиональной деятельности. При этом однозначно исключается деятельность, регулируемая законом о коммерческой аренде. В этом случае стороны, действуя в соответствии со ст. 8 Кодекса законов о подоходных налогах, договариваются о том, что на часть объекта аренды, отведенную под профессиональную деятельность, приходится .....% от общей суммы арендной платы и .....% от суммы коммунальных платежей.

## 3. Срок аренды

Стороны договариваются о том, что договор аренды заключается на:

- девять лет либо длительный срок (п. 3.1.)
- менее чем шесть месяцев (п. 3.2.)
- краткий срок (от шести месяцев до трех лет) (п. 3.3.);
- пожизненный срок (п. 3.4.);

### 3.1. Аренда на девять лет или долгосрочная аренда

#### 3.1.1. Срок

Настоящая аренда согласовывается сроком:

- на девять лет. Отсчет его начинается с ..... и заканчивается .....

Завершается аренда по истечении такого девятилетнего периода путем предоставления арендодателем письменного уведомления не менее чем за шесть месяцев до наступления соответствующего срока.

В случае непредоставления уведомления в течение срока, оговоренного в предыдущем параграфе, действие аренды продлевается в каждом случае на три года, причем на тех же условиях, включая размер арендной платы, и без ущерба для индексации и оснований для пересмотра.

- на ..... (*более девяти лет*). Отсчет его начинается с ..... и заканчивается .....

Завершается аренда по истечении такого периода путем предоставления одной из сторон уведомления не менее чем за шесть месяцев до наступления соответствующего срока.

В случае непредоставления письменного уведомления в течение срока, оговоренного в предыдущем параграфе, действие аренды продлевается в каждом случае на три года, причем на тех же условиях, включая размер арендной платы, но без ущерба для индексации и оснований для пересмотра.

### 3.1.2. Досрочное расторжение договора

Арендодатель может прекратить действие договора аренды в порядке, предусмотренном статьями 237 и 239 Жилищного кодекса Брюсселя.

Арендатор может в любой момент прекратить действие договора аренды путем вручения заказным письмом письменного уведомления с предупреждением за три месяца.

Если арендатор прекращает действие договора аренды в течение первых трех лет, арендодатель имеет право на компенсацию. Размер такой компенсации равен сумме арендной платы за три, два месяца либо за один месяц, в зависимости от того, прекращается аренда в течение первого, второго либо третьего года.

В случае прекращения арендодателем действия договора в порядке, предусмотренном ч. 5 ст. 237 Жилищного кодекса Брюсселя, арендатор, в свою очередь, может в любой момент прекратить действие договора аренды путем предоставления уведомления за один месяц. В таком случае арендатор освобождается от обязательства по выплате компенсации, оговоренной в предыдущем параграфе. Кроме того, на арендодателя возлагается ответственность за доказывание наличия основания для первоначального предупреждения и за выплату любой компенсации.

## 3.2. Аренда на срок менее шести месяцев

Аренда согласовывается сроком на ....., начиная с ..... и заканчивая ....., если она не будет продлена по взаимному согласию. Договор аренды не может быть расторгнут досрочно.

Его действие автоматически прекращается по истечении срока его действия, при этом ни одна из сторон не обязана уведомлять об этом либо выплачивать какую-либо компенсацию.

## 3.3. Аренда на срок от шести месяцев до трех лет

### 3.3.1. Срок

Аренда согласовывается сроком на ....., начиная с ..... и заканчивая .....

Аренда прекращается путем предоставления любой из сторон (письменного) уведомления не менее чем за три месяца до момента истечения согласованного срока.

Стороны могут по взаимному согласию продлить действие краткосрочной аренды на тех же условиях, включая арендную плату, но без ущерба для индексации. Такое продление

обязательно осуществляется в письменной форме. Срок действие аренды может быть продлен один раз либо несколько раз, но исключительно в письменной формы, установленной в договоре аренды, дополнительном соглашении к нему или любом другом последующем письменном документе, и на тех же условиях при условии, что общий срок действия аренды не превышает трех лет.

Невзирая на любую норму или договоренность противоположного содержания, при непредоставлении уведомления в установленные сроки либо если, несмотря на предоставленное арендодателем уведомление, арендатор продолжает занимать помещения при отсутствии возражений со стороны арендодателя, и даже в том случае, если между теми же сторонами заключается новый договор, аренды считается оформленной сроком на девять лет, начиная с момента вступления в силу первоначального договора краткосрочной аренды. В таком случае размер арендной платы и другие условия остаются неизменными по сравнению с согласованными в первоначальном договоре аренды с учетом индексации и оснований для пересмотра.

### **3.3.2. В случаях с договором аренды сроком более одного года: досрочное расторжение по инициативе арендодателя**

Договор аренды может быть расторгнут арендодателем при соблюдении следующих совокупных условий:

- в любой момент по истечении первого года аренды:
  - ✓ с целью проживания в объекте аренды арендодателя, его(ее) супруги(супруга), их соответствующими родственниками пр восходящей, нисходящей линии, усыновленными первым либо вторым детьми, их соответствующими родственниками по боковой линии вплоть до третьего колена;
  - ✓ при условии направленного заказным письмом за три месяца предупреждения и выплаты компенсации, эквивалентной сумме арендной плате за один месяц;
- арендодатель должен будет указать в уведомлении персональные данные и степень родства с арендодателем лица, которое планирует заселиться в объект;
- по требованию арендатора арендодатель должен будет в течение двух месяцев предоставить доказательства такой родственной связи;
- проживать там указанное в уведомлении лицо должно будет в течение двух лет, причем начиная с момента, наступающего не позднее чем через год после фактического освобождения помещений.

В том случае, если арендодатель без обоснования исключительности обстоятельств не занимает объект для личных нужд на предусмотренных условиях и в течение предусмотренного срока, арендатор имеет право на компенсацию, эквивалентную сумме арендной плате за восемнадцать месяцев.

### **3.3.3. Досрочное расторжение договора по инициативе арендатора**

Договор аренды может быть в любой момент расторгнут арендатором при условии предупреждения за три месяца и выплаты компенсации, эквивалентной сумме арендной платы за один месяц.

## **3.4. Договор пожизненной аренды**

### **3.4.1. Срок**

Стороны договариваются о том, что договор аренды заключается на весь период жизни арендатора. Действие такого договора аренды прекращается автоматически со смертью арендатора.

### 3.4.2. Досрочное расторжение договора

#### а) По инициативе арендодателя

Стороны договариваются о том:

- что досрочное расторжение по инициативе арендодателя невозможно.
- что досрочное расторжение по инициативе арендодателя возможно в порядке, предусмотренном статьей 237 Жилищного кодекса Брюсселя, за исключением ч.ч. 2-4 данного положения, если сторонами не будет оговорено иного.

#### б) По инициативе арендатора

Арендатор может в любой момент прекратить действие договора аренды путем вручения (предпочтительно заказным письмом) письменного уведомления с предупреждением за три месяца.

Если арендатор прекращает действие договора аренды в течение первых трех лет, арендодатель имеет право на компенсацию. Размер такой компенсации равен сумме арендной платы за три, два месяца либо за один месяц, в зависимости от того, прекращается аренда в течение первого, второго либо третьего года.

В случае прекращения арендодателем действия договора в порядке, предусмотренном ч. 5 ст. 237 Жилищного кодекса Брюсселя, арендатор, в свою очередь, может в любой момент прекратить действие договора аренды путем предоставления уведомления за один месяц. В таком случае арендатор освобождается от обязательства по выплате компенсации, оговоренной в предыдущем параграфе. Кроме того, на арендодателя возлагается ответственность за доказывание наличия основания для первоначального предупреждения и за выплату любой компенсации.

## 4. Арендная плата

### 4.1. Базовая арендная плата и порядок ее внесения

Аренда согласовывается и принимается при условии внесения первоначальной суммы базовой арендной платы в размере ..... евро.

В случае сдачи в аренду с мебелью:

- часть арендной платы, вносимая за пользование мебелью, составляет .....% от общей суммы арендной платы.
- часть арендной платы, вносимая за пользование самим недвижимым имуществом, составляет .....% от общей суммы арендной платы.

Арендная плата должна вноситься:

- каждый месяц
- раз в ..... месяца(-цев)

Вносится она:

- не позднее, чем за ..... дня(дней) до начала указанного периода
- не позднее, чем через ..... дня(дней) после начала указанного периода
- .....

Она должна будет вноситься (при отсутствии определенного выбора открытыми остаются три возможности):

- банковским переводом либо платежом на счет №.....
- путем оформления постоянного платежного поручения по счету №.....
- из рук в руки, под расписку.

## 4.2. Индексация

- Арендная плата индексации не подлежит.
- Индексации арендной платы каждая из сторон может требовать не чаще одного раза в год, причем в годовщину вступления в силу договора аренды и на основании письменного заявления заинтересованной стороны (подаваемого предпочтительно заказным письмом) с применением следующей формулы:

$$\frac{\text{базовая арендная плата} \times \text{новый индекс}}{\text{базовый индекс}}$$

**Базовая арендная плата** равна сумме, указанной в п. 4.1.

**Базовый индекс** равен индексу здоровья за месяц, предшествующий месяцу, в котором был заключен договор аренды, т.е. ....

**Новый индекс** равен индексу здоровья за месяц, предшествующий месяцу, в котором наступает годовщина вступления в силу договора аренды.

## 4.3. Пеня

В случае невнесения платы в установленный срок на арендатора возлагается обязательство по уплате пени, которая начисляется на остаток причитающейся суммы до момента погашения им своей задолженности.

Пеня начисляется:

- с .....-го дня после получения заказным письмом требования об уплате;
- с .....-го дня после истечения установленного срока.

Действующая ставка, которая должна компенсировать понесенный убыток:

- соответствует ставке, установленной законом;
- условно установлена на уровне ..... % годовых.

## 4.4. Референтный индикатор арендной платы

Референтный индикатор арендной платы за пользование объектом аренды либо интервал внесения платежей по референтному индикатору арендной платы за пользование объектом аренды (как указано на сайте: <https://loyers.brussels>) составляет:

.....  
.....

## 5. Расходы и коммунальные платежи

### 5.1. Общие положения

- Расходы и платежи, возлагаемые на арендатора, соответствуют фактическим затратам.

Арендатор:

- в дополнение к сумме арендной платы одновременно с арендной платой будет вносить залоговую сумму в размере ..... евро в месяц. По требованию любой из сторон размер такой залоговой суммы может по взаимному согласию корректироваться после составления годового отчета с учетом затрат, понесенных в соответствии с последней расчетной ведомостью.
- не будет вносить залоговой суммы на покрытие коммунальных платежей, а будет оплачивать свою долю в таких каждые .....(частота) при отправке расчетной ведомости, которая будет ему адресована арендодателем.

- Расходы и коммунальные платежи, возлагаемые на арендатора, устанавливаются в размере фиксированной суммы, равной ..... евро, и взимаются ежемесячно одновременно с арендной платой.
- Какие-либо иные платежи, помимо арендной платы, отсутствуют. П.п. 5.2-5.5 не применяются.
- Частные и общие расходы и коммунальные платежи по объекту аренды включают в себя:.....  
.....  
.....

## 5.2. Переход от фиксированных коммунальных платежей к фактическим

В любой момент каждая из сторон может потребовать перехода от фиксированных расходов и коммунальных платежей к фактическим либо их пересмотра в соответствии с фактически понесенными затратами.

## 5.3. Отдельные счета и подтверждающие документы

Если расходы и коммунальные платежи представляют собой реальные затраты, они должны отражаться в отдельном счете по арендной плате. Арендодатель обязуется не реже одного раза в год представлять такой счет и такие подтверждающие документы.

В случае с многоквартирными домами, управление которыми осуществляется одним и тем лицом, указанное обязательство считается выполненным, когда арендодатель направляет арендатору отчет о расходах и коммунальных платежах, и когда арендатору либо его представителю предоставляется возможность ознакомиться с документами, имеющимися у физического лица либо по юридическому адресу юридического лица, которое осуществляет такое управление.

## 5.4. Частные коммунальные расходы

### 5.4.1. При наличии индивидуальных счетчиков

До занятия помещений арендатором стороны совместно зафиксируют показания индивидуальных счетчиков либо измерительных приборов. Счетчики имеют следующие номера и коды:

Горячей воды: номер .....	код.....
Холодной воды: номер .....	код.....
Газа: номер .....	код.....
Электроэнергии, в дневное время:	номер .....
.....код.....	
Электроэнергии, в ночное время:	номер .....
.....код.....	
Прочего: номер.....	код.....

### 5.4.2. При отсутствии индивидуальных счетчиков

В том, что касается нижеследующего, стороны договариваются о том, что размер залоговых сумм по предусмотренным ниже квотам будет определяться в соответствии с:

- А- Количеством жилых помещений, расположенных в объеме недвижимости, и количеством лиц, проживающих в каждом жилом помещении, при этом будет предполагаться, что каждым из жилых помещений генерируется один и тот же объем коммунальных платежей и расходов

- В- Площадью жилого помещения по отношению к общей площади частей частного пользования объекта недвижимости, т.е.....;
- С- Процентной долей, соответствующей объекту аренды в частях общего пользования объекта недвижимости согласно данным учредительного акта, т.е..... процентов;
- Д- Прочим: (конкретизировать): .....

Арендатор будет участвовать в покрытии:

- Стоимости отопления из расчета ..... евро
  - Общей суммы
  - Залоговой суммы согласно квоте: A - B - C - D (нужное обвести)
- Стоимости распределения горячей воды из расчета ..... евро
  - Общей суммы
  - Залоговой суммы согласно квоте: A - B - C - D (нужное обвести)
- Стоимости электроэнергии из расчета ..... евро
  - Общей суммы
  - Залоговой суммы согласно квоте: A - B - C - D (нужное обвести)
- Стоимости воды из городского водопровода из расчета ..... евро
  - Общей суммы
  - Залоговой суммы согласно квоте: A - B - C - D (нужное обвести)
- Стоимости газа из расчета ..... евро
  - Общей суммы
  - Залоговой суммы согласно квоте: A - B - C - D (нужное обвести)
- стоимости ..... из расчета ..... евро
  - Общей суммы
  - Залоговой суммы согласно квоте: A - B - C - D (нужное обвести)

## 5.5. Общие коммунальные расходы

В том, что касается нижеследующего, стороны договариваются о том, что размер залоговой суммы/залоговых сумм по предусмотренным ниже квотам будет определяться в соответствии с:

- А- Количеством жилых помещений, расположенных в объеме недвижимости, и количеством лиц, проживающих в каждом жилом помещении, при этом будет предполагаться, что каждым из жилых помещений генерируется один и тот же объем коммунальных платежей и расходов
- В- Площадью жилого помещения по отношению к общей площади частей частного пользования объекта недвижимости, т.е.....;
- С- Процентной долей, соответствующей объекту аренды в частях общего пользования объекта недвижимости согласно данным учредительного акта, т.е..... процентов;
- Д- Прочим: (уточнить): .....

Арендатор будет участвовать в покрытии:

- расходов на ..... из расчета ..... евро
  - Общей суммы
  - Залоговой суммы согласно квоте: A - B - C - D (нужное обвести)
- расходов на ..... из расчета ..... евро
  - Общей суммы

- Залоговой суммы согласно квоте: A - B - C - D (нужное обвести)
- расходов на ..... из расчета ..... евро
  - Общей суммы
  - Залоговой суммы согласно квоте: A - B - C - D (нужное обвести)
- расходов на ..... из расчета ..... евро
  - Общей суммы
  - Залоговой суммы согласно квоте: A - B - C - D (нужное обвести)
- расходов на ..... из расчета ..... евро
  - Общей суммы
  - Залоговой суммы согласно квоте: A - B - C - D (нужное обвести)

Когда речь идет о заранее обусловленной общей сумме оплаты, она подлежит индексации в сторону повышения либо в сторону понижения в соответствии с формулой, приведенной в п. 4.2.

## 6. Налоги и сборы

### 6.1. Налог на недвижимость

Сумма, взимаемая в качестве налога на недвижимость, не может относиться на счет арендатора.

### 6.2. Прочее

Налоги и сборы, связанные с использованием объектом аренды, которые взимаются либо подлежат взиманию с объекта аренды государством, регионом, провинцией, муниципалитетом или любым другим органом государственной власти, относятся на счет:

- арендодателя
- арендатора

Все налоги и сборы, связанные с владением объектом аренды, за исключением налога на недвижимость, которые взимаются либо подлежат взиманию с объекта аренды государством, регионом, провинцией, муниципалитетом или любым другим органом государственной власти, относятся на счет:

- арендодателя
- арендатора

## 7. Депозит

С целью обеспечения выполнения им своих обязательств до момента вступления в силу договора аренды и передачи ключей арендатор предоставляет арендный депозит.

Арендатор решает:

- внести в качестве депозита сумму в размере ..... евро (максимум в размере арендной платы за 2 месяца) на индивидуальный счет, открытый на его имя в банке .....

либо

- предоставить банковскую гарантию на сумму ..... евро (максимум в размере арендной платы за 3 месяца), выданную банком .....

*и / или (нужное обвести)*

- личное поручительство на сумму .....

Во процессе аренды сторонам запрещается использовать сумму депозита на внесение арендной платы либо оплату коммунальных платежей.

Сумма депозита будет выдана по предъявлении либо соответствующего соглашения сторон, либо вступившего в законную силу судебного решения, даже если оно было вынесено в первой инстанции.

## **8. Акт о состоянии помещений**

### **8.1. Акт о состоянии помещений на момент заселения**

Стороны обязуются до момента заселения арендатора и получения им объекта в пользование совместно мирным путем либо с привлечением эксперта составить подробный акт о состоянии помещений. Такой акт о состоянии помещений составляется либо в период, когда помещения еще не занято, либо в течение первого месяца после заселения. В случае если акт о состоянии помещений составляется на момент, когда объект еще не заселен, у арендатора есть месячный срок для сообщения своих дополнительных замечаний. Он прилагается к настоящему договору аренды (см. Приложение 4) и должен быть зарегистрирован. В случае обращения к услугам эксперта расходы разделяются между сторонами.

В последнем случае ими по взаимному согласию в качестве эксперта(-тов) по этому вопросу назначается эксперт..... При отсутствии акта о состоянии помещений предполагается, что в начале аренды арендатор получил объект аренды в том же состоянии, в котором он находится по ее завершении, если арендодателем не доказано иное.

### **8.2. Акт о состоянии помещений на момент выселения**

Без ущерба для действия п. 9.1. арендатор по истечении срока аренды должен вернуть объект аренды в том виде, в каком он его получил, согласно акта о состоянии помещений, если таковой был составлен, за исключением того, что было утрачено либо повреждено в результате бешетшания либо наступления форс-мажорных обстоятельств.

В случае составления акта о состоянии помещений на момент заселения каждая из сторон может запросить совместного оформления акта о состоянии помещений на момент выселения с разделением связанных с этим расходов.

Такой акт о состоянии помещений оформляется после освобождения помещений арендатором и до передачи ключей арендодателю.

Акт о состоянии помещений на момент выселения оформляется в том же порядке, что и на момент заселения.

На упомянутого выше назначенного эксперта также возлагается ответственность за составление акт о состоянии помещений на момент выселения и задача по выявлению и оценке ущерба, за который несет ответственность арендатор. Если он свою деятельность прекратил, не позднее, чем за один месяц до истечения срока аренды, стороны должны назначить другого эксперта. В случае недостижения согласия мировой судья примет сторону более добросовестной в своих обязанностях стороны.

До завершения процесса составления указанного акта о состоянии помещений на момент выселения счетчики воды, газа и электроэнергии должны оставаться открытыми.

В случае сдачи объекта в аренды с мебелью и при отсутствии иных договоренностей после составления описанных выше актов о состоянии помещений на момент заселения в описанный выше объект недвижимости и, соответственно, выселения из него будет составляться акт инвентаризации имеющейся в них мебели. Если стороны назначают эксперта, на него также возлагается задача по проведению такой инвентаризации мебели, а равно как и выявлению ущерба, который мог быть ей нанесен, с соответствующей оценкой такого ущерба.

## 9. Уход и ремонт

### 9.1. Принципы

Арендатор обязан производить работы по незначительному уходу за арендуемым имуществом, а также по его повседневному ремонту, причиной которых выступает не обветшание и не наступление форс-мажорных обстоятельств.

Со своей стороны арендодатель обязан производить в течение срока аренды все ремонтные работы, которые могут оказаться необходимыми, за исключением работ по незначительному уходу за арендуемым имуществом, а также по его повседневному ремонту, а также работ, необходимость в которых возникает по вине арендатора.

### 9.2. Перечень работ по ремонту и уходу, которые в обязательном порядке возлагаются на арендатора либо на арендодателя

Основные ремонтно-эксплуатационные работы и работы, которые возлагаются, соответственно, на арендатора и на арендодателя, перечислены в приложениях к Постановлению Правительства от 23 ноября 2017 года, которым определен неисчерпывающий перечень работ по ремонту и уходу, в обязательном порядке возлагающихся на арендатора либо арендодателя.

При определении своих соответствующих обязательств стороны будут ссылаться, в частности, на эти приложения. При отсутствии упоминания в этих приложениях работы по незначительному уходу за арендуемым имуществом, а также по его повседневному ремонту, которые возлагаются на арендатора, определяются в соответствии с режимом пользования помещений.

### 9.3. Работы по ремонту и уходу в местах общего пользования жильцами нескольких жилых помещений

Когда вышеупомянутые работы по ремонту и уходу могут быть возложены на арендатора и предназначены для мест общего пользования жильцами нескольких жилых помещений, то, если в договоре аренды не предусмотрена фиксированная сумма на покрытие общих расходов и коммунальных платежей, арендодатель может потребовать от арендатора возмещения их стоимости в качестве общих расходов в соответствии с распределением, предусмотренным статьей 5.

### 9.4. Периодичность повседневного ухода и сертификат

Работы по незначительному уходу арендатор будет проводить в отношении перечисленных ниже элементов с указанной ниже периодичностью:

- Система отопления: каждый год/с иной периодичностью:.....  
с представлением сертификата: Да  Нет
- Дымоход(ы): каждый год/с иной периодичностью: .....  
с представлением сертификата: Да  Нет
- Прочее: .....каждый .....  
с представлением сертификата: Да  Нет

Со своей стороны арендодатель перед тем, как арендатор заселится в помещения, предъявит последний сертификат контроля и периодического обслуживания либо приемки системы отопления, а также сертификат соответствия и обслуживания системы горячего водоснабжения, системы отопления и дымохода.

### 9.5. Обязательство по предоставлению информации арендатором

Арендатор обязуется при первой возможности информировать арендодателя о любых возникающих на объекте неисправностях, в том числе о выполнении работ и проведении ремонта за счет арендодателя. Арендатор берет на себя все последствия неинформирования либо несвоевременного информирования арендодателя, за исключением случаев, когда им будет

доказано, что последний не мог не знать о выполнении работ либо проведении ремонта за его счет.

## 9.6. Срочный ремонт

Если в процессе аренды объект аренды нуждается в срочном ремонте, который не может быть отложен до истечения срока ее действия, арендатор должен терпеть его, даже если он причиняет ему неудобство, и даже если на время его осуществления он лишается части арендованного имущества.

Однако, если такой ремонт продлится более сорока дней, стоимость аренды будет уменьшена пропорционально этому временному отрезку и той части арендованного имущества, которого он будет лишен.

Если ремонт по своему характеру сделает непригодной(-ными) для проживания часть (части) объекта, необходимую(-мые) для проживания арендатора и его семьи, последний сможет расторгнуть договор аренды.

## 10. Строительные работы

### 10.1. Внесение в объект аренды изменений арендатором

Любые строительные и отделочные работы, любые улучшения, преобразования по объекту аренды

могут производиться только с предварительного и прямого письменного согласия арендодателя, в предоставлении которого без уважительной причины арендодателем отказано быть не может. В любом случае производиться они будут арендатором за собственный счет и на собственный риск.

могут производиться в следующем объеме: .....

Строительные и отделочные работы, улучшения и преобразования по завершении срока аренды переходят в собственность арендодателя:

- без компенсации
- с компенсацией в размере [.....]

Арендодатель:

- отказывается от права требовать возврата помещений в их первоначальном состоянии, а, следовательно, требовать удаления результатов произведенных арендатором строительных и отделочных работ, улучшений и преобразований.
- оставляет за собой право требовать частичного либо полного восстановления помещений до их первоначального состояния за счет арендатора.

Арендатор обязуется оформить страховки и получить все необходимые административные разрешения (градостроительные разрешения, разрешения и экспертизы пожарных служб и т.д.), причем исключительно за свой счет, а также по первому требованию представить доказательства этого арендодателю. Кроме того, арендатор обязан соблюдать требования учредительного акта и правил внутреннего распорядка.

Если арендатор одного из этих обязательств не выполняет и даже если на работы были выданы разрешения, арендодатель может распорядиться о немедленной остановке работ и потребовать восстановления помещений за счет арендатора.

### 10.2. Работы, производимые арендодателем с целью повышения энергоэффективности

Если срок аренды составляет более трех лет, арендодатель вправе, не менее чем за месяц предоставив арендатору заказным письмом соответствующее уведомление, в течение срока

аренды, но не более одного раза в три года, произвести в объекте аренды любые работы, направленные на повышение энергоэффективности объекта аренды, действуя при этом в порядке, установленном статьей 221 Жилищного кодекса Брюсселя.

Арендодатель обязуется приложить все усилия для одновременного осуществления различных капиталовложений с целью максимально ограничить причиняемые арендатору такими работами неудобства.

Кроме того, в любой момент, оперативно и не позднее, чем за один месяц до выполнения упомянутых выше работ, стороны могут договориться о том, что их выполнение приведет к повышению арендной платы, непосредственно связанному с ожидаемой в результате выполнения работ экономией энергии, причем такое повышение арендной платы должно быть пропорционально реальной стоимости работ и повышению энергоэффективности.

### 10.3. Договор аренды с возможностью реконструкции (только для договоров аренды срок от трех лет)

- Настоящий договор аренды не является договором аренды с возможностью реконструкции.
- Стороны отныне договариваются о переводе договора аренды в режим договоров аренды с возможностью реконструкции при соблюдении следующих условий:

#### • Описание и график выполнения работ

Арендатор обязуется выполнить в объекте аренды следующие работы (*подробное описание, включая используемые материалы и привлечение или непривлечение бригады мастеров*): .....

.....  
.....  
.....

Работы начнутся .../.../..... и завершаться .../.../..... ( *не позднее, чем через 12 месяцев*).

#### • Проживание в помещениях в период выполнения работ

Стороны договариваются:

- не отступать от ч. 2 ст. 219 Жилищного кодекса Брюсселя, которой оговариваются основные требования в части безопасности, гигиены и оборудования жилых помещений;
- отступить от ч. 2 ст. 219 Жилищного кодекса Брюсселя, которой оговариваются основные требования в части безопасности, гигиены и оборудования жилых помещений, а также договариваются о том, что в течение всего периода выполнения работ арендная плата взиматься не будет, и что:
  - во время выполнения работ объект заселен не будет;
  - объект будет заселен во время выполнения работ в соответствии с условиями и ограничениями, установленными Правительством.

#### • Приемка работ

По требованию более добросовестной в своих обязанностях стороны будет осуществляться совместная приемка работ, которая будет проведена по окончании их выполнения в сроки, определенные по обоюдному согласию.

#### • Права и обязанности сторон

##### а) Со стороны арендатора

По первому требованию арендодателя арендатор:

- передает ему все материалы и документы, необходимые для составления проекта последующего мероприятия;

- предоставляет ему доступ к объекту аренды с предварительным уведомлением не менее чем за 3 дня. Арендодатель может быть в сопровождении своего личного технического консультанта, задачей которого будет контролировать качество и ход выполнения работ.

### **b) Со стороны арендодателя**

Арендодатель обязан довести до сведения Региональной инспекции следующее:

- наличие договора аренды с возможностью реконструкции;
- дату заключения договора;
- предусмотренный срок выполнения работ арендатором.

В качестве вознаграждения за выполнение работ арендодатель:

- отказывается от права на прекращение действия договора аренды на период .....[не более 9 лет];

и/или (нужное обвести)

- отказывается от права на требование пересмотра размера арендной платы на период ....., начиная с момента окончания работ;

и/или (нужное обвести)

- предоставляет арендатору скидку на аренду плату в размере .....

### **• Невыполнение работ**

В случае невыполнения работ в отведенный срок либо некачественного выполнения работ арендодатель может обратиться в суд с иском о полном либо частичном прекращении предоставления предусмотренной выше компенсации.

В зависимости от значимости невыполненных работ арендодатель может без ограничения права на покрытие любого ущерба и получение любой неустойки потребовать полного либо частичного возмещения недополученных сумм арендной платы.

## **11. Уступка**

### **11.1. Порядок осуществления**

Уступка договора аренды допустима только при получении прямого предварительного письменного согласия арендодателя. В таком случае, если не оговорено иного, cedent освобождается от каких-либо будущих обязательств, включенных в соглашение об уступке договора аренды.

О своем намерении осуществить уступку арендатор уведомляет арендодателя заказным письмом. В нем указываются все идентификационные данные цессионария, предусмотренные ч. 2 ст. 200 Жилищного кодекса Брюсселя.

О своем согласии либо отказе от предоставления согласия на уступку арендодатель сообщает в течение тридцати дней с момента уведомления об указанном намерении. По пропуске данного срока считается, что в предоставлении согласия на уступку отказано.

### **11.2. Акт о состоянии помещений**

Перед выселением осуществляющего уступку арендатора составляется промежуточный акт о состоянии помещений на момент выселения. Такой акт о состоянии помещений составляется в соответствии со статьей 8 договора аренды.

Оформляется он совместно, причем в присутствии принимающего уступку арендатора. Расходы распределяются между тремя сторонами.

Акт о состоянии помещений на момент выселения, прилагаемый к первоначальному акту о состоянии помещений, равносильен в отношении принимающего уступку арендатора акту о состоянии помещений на момент заселения.

## 12. Субаренда

- Арендатор не вправе сдавать в субаренду объект в целом.
- Он может сдавать в субаренду часть объекта аренды с согласия арендодателя и при условии, что за остальной частью объекта аренды закреплен статус его основного жилья.

Перед любой сдачей в субаренду арендатор, действуя в соответствии с ч. 2 ст. 200 Брюссельского жилищного кодекса, направляет арендодателю проект соглашения о субаренде заказным письмом, в котором указывает все идентификационные данные субарендатора.

## 13. Право на информирование в случае продажи объекта аренды

В случае выставления объекта аренды на продажу по прямой договоренности арендодатель обязуется уведомить арендатора заказным письмом, отправленным по почте либо через судебного исполнителя, о своем намерении продать это жилое помещение, причем до размещения любого публичного объявления касательно такой продажи.

Такое сообщение ему адресуется, даже если выставляемое на продажу имущество составляет только часть объекта аренды, в случае чего обязательство по информированию распространяется на эту самую часть.

## 14. Объявления - просмотры

За [ ] месяцев до момента завершения действия настоящего договора аренда, будь то в результате истечения установленного срока или в результате его расторжения, а также в случае выставления объекта на продажу арендатор должен вплоть до дня своего выселения допускать, чтобы в наиболее видных местах размещались объявления, и чтобы желающие могли свободно и полностью осматривать объект [ ] дня(-дней) в неделю в течение [ ] часов подряд в день.

В течение всего срока действия договора аренды арендодатель либо его представитель может осматривать помещения по предварительной договоренности не менее чем за [ ] дня(-дней), за исключением экстренных случаев.

## 15. Страховка

Стороны договариваются о том, что

- В течение всего срока действия договора аренды арендатор должен страховать свою ответственность в отношении объекта аренды и присутствующей в нем мебели на сумму, достаточную для покрытия всех арендных рисков и, в частности, на случай пожара, повреждения водой, урагана и града, а также от регрессных требований со стороны третьих лиц (соседей и т.д.). Арендатор не позднее чем в течение пятнадцати дней с момента подписания договора аренды направит арендодателю копию соответствующего полиса, а также по требованию арендодателя будет ежегодно предоставлять подтверждение уплаты взносов. Такой страховкой должен оговариваться установленный для страховщика запрет на аннулирование полиса без уведомления арендодателя не менее чем за один месяц.

- [Прочее]

.....

.....

## 16. Разрешение споров

В случае вынесения судом решения о признании правонарушений со стороны арендатора на последнего возлагаются все без исключения расходы, затраты и судебные издержки, которые вытекают либо могут в дальнейшем вытекать из такого решения, а также выплата, в дополнение к суммам арендной платы и коммунальных платежей, подлежащим уплате до его выселения, неснижаемый суммы единовременной компенсации, эквивалентной сумме арендной платы за квартал.

В случае вынесения судом решения о признании правонарушений со стороны арендодателя на последнего возлагаются все без исключения расходы, затраты и судебные издержки, которые вытекают либо могут в дальнейшем вытекать из такого решения, а также выплата арендатору неснижаемый суммы единовременной компенсации, эквивалентной сумме арендной платы за квартал.

## 17. Регистрация договора аренды

Регистрационные формальности и любые связанные с этим расходы относятся к сфере ответственности арендодателя.

Арендодатель обязуется зарегистрировать договор аренды в течение двух месяцев с момента его подписания, в том числе подписанные приложения и акт о состоянии помещений на момент заселения. Доказательство этого он предоставляет арендатору.

Если арендодатель данное обязательство нарушает, арендатор может прекратить действие договора аренды без какого-либо уведомления и какой-либо компенсации, при условии, что он направил арендодателю требование о регистрации договора аренды, и что на последнее в течение месяца не последовало никакой реакции.

Если настоящий договор аренды заключен на срок более девяти лет или на пожизненный срок, то в течение четырех месяцев с момента его подписания он должен быть оформлен в виде удостоверенной сделки, заверенной нотариусом(-сами) [.....]. Расходы, пошлины и нотариальные сборы берет на себя:

- арендодатель
- арендатор

Расходы по регистрации берет на себя арендодатель.

## 18. Извещение

Все извещения, вручаемые заказным письмом, считаются врученными в день их оформления в почтовом отделении, при этом дата, указанная в уведомлении о получении, служит доказательством отправки в установленный срок. Однако, если это касается уведомления о прекращении договора, которое может быть предоставлено в любой момент, отчет срока его предварительного вручения начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем, в течение которого бы предоставлено такое уведомление.

## 19. Выбор постоянного места жительства

Арендатор заявляет о том, что выбирает постоянным местом жительства объект аренды, причем как на срок действия договора аренды, так и на срок действия любых вытекающих из договора аренды последствий, если только после своего выселения он не уведомил арендодателя о новом выбранном постоянном месте жительства, причем обязательно на территории Бельгии.

Если же он(а/и) не сообщает(-щают) арендодателю другого своего адресе на территории Бельгии, поручитель(-ли) считает(-тают), что его постоянное место жительства расположено по следующему адресу: .....

В случае изменения в течение срока действия договора аренды гражданского состояния арендатора, в частности, в результате заключения брака, последний обязан незамедлительно уведомить арендодателя заказным письмом, в котором обязан указать, при соответствующих обстоятельствах, все персональные данные супруга(супруги).

## 20. Особые условия

Стороны договариваются, помимо прочего, о том, что

.....

.....

.....

## 21. Приложения

Подписывая настоящий договор, арендатор прямо подтверждает получение перечисленных ниже приложений:

Приложение 1: Пояснительная записка, составленная Правительством Брюссельского столичного региона в соответствии с частью 4 статьи 218 Жилищного кодекса Брюсселя

Приложение 2: Сертификат энергетической эффективности

Приложение: Учредительный акт и правила внутреннего распорядка (если таковые имеются)

Приложение: Акт о состоянии помещений на момент заселения

Составлено .....Г. В Г. ....

в таком количестве экземпляров (и приложений), которое соответствует числу участвующих в своих личных интересах сторон, плюс один экземпляр для целей регистрации.

**Арендатор(ы)**

**Арендодатель(-ли)**