

Посібник зі стандартного договору оренди житла

Березень 2021 року

Посібник зі стандартного договору оренди житла

Оренда житлових приміщень у провінції Онтаріо регулюється Законом про договори оренди житлових приміщень (Residential Tenancies Act) 2006 року (далі — закон).

Цей документ надано кількома мовами для того, щоб орендодавці та орендарі могли зрозуміти і заповнити стандартну форму договору оренди (далі — стандартний договір оренди). Стандартний договір можна знайти в центральній базі зразків документів Міністерства державних і споживчих послуг ([Ministry of Government and Consumer Services Central Forms Repository](#)).

Цей посібник призначений лише для інформаційних цілей, а не для надання юридичних консультацій щодо стандартного договору оренди чи закону.

Проконсультуйтеся з адвокатом, якщо Вам потрібна юридична консультація щодо стандартного договору оренди або закону.

Стандартний договір оренди є обов'язковим у більшості випадків оренди приватних житлових приміщень для нових угод, підписаних починаючи з 30 квітня 2018 р. У ньому також міститься корисна інформація про права та обов'язки, передбачені законом.

Стандартний договір оренди не застосовується до інтернатів, місць паркування мобільних будинків, ділянок землі, соціального житла і центрів соціальної допомоги, деяких інших особливих видів житлових приміщень і кооперативних будинків.

Якщо Ви маєте право отримати стандартний договір оренди, але не отримали його, запросіть копію договору в орендодавця в письмовій формі. Орендодавець має надати Вам копію протягом 21 календарного дня з моменту запиту. Якщо орендодавець не надав Вам копію протягом указанного періоду, Ви можете утримати орендну плату за один місяць.

Якщо Ви не отримали стандартний договір оренди протягом 30 календарних днів з моменту утримання місячної орендної плати, Ви можете її не виплачувати.

Також, якщо Ви не отримали стандартний договір оренди та маєте строкову оренду, спеціальні правила дозволяють Вам припинити таку оренду достроково.

Відповідно до Кодексу прав людини провінції Онтаріо (Ontario Human Rights Code) кожен має право на рівне ставлення при оренді житла без дискримінації або переслідування. Договір оренди не може позбавити права або відповідальності, передбаченої законом.

Цей документ складається з двох частин:

1. Розділи стандартного договору оренди

Ця частина покликана допомогти в заповненні стандартної форми договору оренди. У ній надана інформація про те, що знаходиться в кожному розділі стандартного договору оренди, починаючи з четвертої сторінки.

Всі розділи стандартного договору оренди є обов'язковими і не можуть бути змінені. Після оформлення стандартний договір оренди являє собою договір між орендодавцем і орендарем.

2. Мої права і обов'язки

У цій частині міститься додаткова інформація про права та обов'язки орендарів і орендодавців, передбачені законом, починаючи з дев'ятої сторінки. Ця інформація являє собою ту ж інформацію, яка наведена в додатку до стандартного договору оренди.

Якщо у Вас виникли запитання

Комісія у справах орендодавців і орендарів (Landlord and Tenant Board) надає інформацію про права та обов'язки орендодавців і орендарів, передбачені законом (англійською або французькою мовами). Отримати докладнішу інформацію можна за одним із номерів телефонів, зазначених нижче, або на сайті Комісії у справах орендодавців і орендарів (Landlord and Tenant Board).

Безкоштовний телефон: 1-888-332-3234

Торонто: 416-645-8080

Телефон з текстовим виведенням (TTY): 1-800-855-0511

Веб-сайт: www.tribunalsontario.ca/ltb

Частина 1. Розділи стандартного договору оренди

Після оформлення стандартний договір оренди [юридична назва — Договір оренди житла (**Standard Form of Lease / Convention de location à usage d'habitation**)] являє собою договір між орендодавцем і орендарем у більшості випадків оренди житлових приміщень.

Ви повинні заповнити кожен розділ стандартного договору оренди.

1. Сторони договору

В цьому розділі вказані імена орендодавця(-ів) та орендаря(-ів), які укладають договір оренди житла.

Додаткову інформацію див. у частині В на дев'ятій сторінці.

2. Орендоване житло

У цьому розділі описується орендоване житло, що здається в оренду, та його адреса.

Кількість місць для паркування — за наявності — та їх місце розташування також описуються в цьому розділі.

Якщо орендоване житло знаходиться в багатоквартирному будинку, це слід вказати в цьому розділі. Орендар також погоджується дотримуватися декларації, регламенту і правил, прийнятих у багатоквартирному будинку і наданих орендодавцем.

3. Контактна інформація

У цьому розділі вказується адреса орендодавця, на яку слід надсилати повідомлення. Якщо орендар повинен надати офіційне повідомлення орендодавцю (наприклад, повідомлення про припинення оренди), таке повідомлення слід надіслати на цю адресу.

Цей розділ також передбачає згоду орендодавця і орендаря на отримання офіційних повідомлень електронною поштою і має місце для зазначення їхніх адрес електронної пошти. Офіційні повідомлення можуть надаватися електронною поштою, тільки якщо це дозволено правилами Комісії у справах орендодавців і орендарів (Landlord and Tenant Board). Ви можете зв'язатися з Комісією у справах орендодавців і орендарів (Landlord and Tenant Board), щоб дізнатися, які повідомлення можна надсилати в електронній формі.

У цьому розділі також залишено місце для надання орендодавцем додаткової контактної інформації для зв'язку на випадок надзвичайних ситуацій або для повсякденного спілкування.

Додаткову інформацію див. у частині В на дев'ятій сторінці і в частині Е на сторінці 12.

4. Термін договору оренди житла

У цьому розділі вказується дата, коли орендар матиме право переїхати в орендоване житло, і тривалість (термін) договору оренди житла.

Додаткову інформацію див. у частинах C і D, починаючи з дев'ятої сторінки.

5. Орендна плата

У цьому розділі зазначено загальну орендну плату (також зветься законною орендною платою).

Загальна орендна плата (законна орендна плата) [у стандартному договорі оренди — «**Total Rent (Lawful Rent) / Loyer total (loyer légal)**»] становить загальну суму сум, указаних у підпункті 5 (b) стандартного договору оренди, яка містить:

- Базову орендну плату за орендоване житло,
- Будь-яку додаткову плату за паркування або комунальні чи інші послуги, як-от надання комори чи кондиціювання повітря, які орендодавець надає орендарю.

Будь-яке майбутнє підвищення орендної плати буде базуватися на загальній орендній платі.

У цьому розділі також вказується, коли слід сплачувати орендну плату, кому її слід сплачувати, які методи будуть використовуватися для оплати, а також адміністративні збори за чеки, повернуті фінансовою установою.

Додаткову інформацію див. у частині F на сторінці 12 і в частині I на сторінці 13.

6. Послуги та комунальні послуги

У цьому розділі описується, які послуги включені, а які не включені в загальну орендну плату (законну орендну плату) [у стандартному договорі оренди — «**Total Rent (Lawful Rent) / Loyer total (loyer légal)**»]. Це включає в себе як комунальні та інші послуги, включені в базову орендну плату, так і плату за додаткові послуги, зазначені в підпункті 5 (b) стандартного договору оренди.

В деяких випадках орендодавець і орендар можуть пізніше узгодити додання інших послуг в обмін на підвищення орендної плати. Наприклад, орендодавець і орендар можуть домовитися про сезонне підвищення орендної плати за додаткову послугу з кондиціювання повітря.

В цьому розділі орендодавець і орендар також домовляються про те, хто несе відповідальність за комунальні послуги (електричний струм, опалення, воду) в орендованому житлі.

Додаткову інформацію див. у частині K, починаючи зі сторінки 15.

7. Знижки з орендної плати

Цей розділ передбачає можливість знижки з орендної плати з боку орендодавця та зазначає умови такої знижки.

Після закінчення терміну знижки з орендної плати орендар повинен платити загальну орендну плату (законну орендну плату) [у стандартному договорі оренди — «**Total Rent (Lawful Rent) / Loyer total (loyer légal)**»], узгоджену в розділі 5 стандартного договору оренди, плюс будь-яке законне підвищення орендної плати.

Додаткову інформацію див. у частині G на сторінці 12.

8. Орендна застава

В цьому розділі орендодавець і орендар домовляються про те, чи потрібна орендна застава, і про її суму. Закон обмежує суму цієї застави і те, як з нею слід обходитися. Орендна застава не може використовуватися в якості застави відшкодування ушкодження.

Додаткову інформацію див. у частині H на сторінці 13.

9. Застава за ключі

В цьому розділі орендодавець і орендар домовляються про те, чи потрібна застава за ключі, і про її суму. Закон обмежує суму цієї застави і те, як з нею слід обходитися.

Додаткову інформацію див. у частині H на сторінці 13.

10. Куріння

Згідно із законодавством провінції куріння заборонено в будь-яких приміщеннях загального користування будівель. В цьому розділі орендодавець і орендар можуть домовитися про правила куріння в орендованому житлі.

Додаткову інформацію див. у частині M на сторінці 16 і в частині S на сторінці 18.

11. Страхування орендаря

В цьому розділі орендодавець і орендар можуть домовитися про те, чи повинен орендар мати страхування відповідальності. Якщо орендодавець просить надати йому доказ страхового покриття, орендар повинен надати такий доказ.

Орендар здійснює страхування домашнього майна на свій розсуд і за бажанням.

12. Зміни орендованого житла

У цьому розділі пояснюється, що орендар може встановлювати декоративні елементи, наприклад вішати картини або штори, але що йому слід отримати дозвіл орендодавця на внесення інших змін в орендоване житло.

Цей розділ не можна змінювати. Якщо орендодавець і орендар побажають узгодити додаткові моменти, їх можна зазначити в якості додаткових умов в розділі 15 стандартного договору оренди.

Додаткову інформацію див. у частині J на сторінці 15.

13. Обслуговування та ремонт

У цьому розділі пояснюється, що орендодавець повинен надавати технічне обслуговування орендованого житла та нерухомості, але орендар повинен відремонтувати або сплатити будь-який невинуватий збиток, заподіяний орендарем або його гостями.

Орендар несе відповідальність за чистоту орендованого житла, якщо тільки орендодавець не погодиться взяти цю відповідальність на себе.

Цей розділ не можна змінювати. Якщо орендодавець і орендар побажають узгодити додаткові моменти, їх можна зазначити в якості додаткових умов в розділі 15 стандартного договору оренди.

Додаткову інформацію див. у частині J на сторінці 15.

14. Переуступка і суборенда

У цьому розділі пояснюється, що орендарю потрібен дозвіл орендодавця на переуступку або суборенду орендованого житла третій особі, і що орендодавець не може довільно або необґрунтовано анулювати дану ним згоду.

Цей розділ не можна змінювати. Якщо орендодавець і орендар побажають узгодити додаткові моменти, їх можна зазначити в якості додаткових умов в розділі 15.

Додаткову інформацію див. у частині P на сторінці 17.

15. Додаткові умови

Орендодавець та орендар можуть узгодити додаткові умови, що стосуються договору оренди житла. Після узгодження ці додаткові правила або «умови» повинні бути включені до стандартного договору оренди.

Будь-яка додаткова умова, що представляє собою спробу позбавлення будь-якого права або відповідальності відповідно до закону, не має юридичної сили (є недійсною або юридично необов'язковою) і не може бути застосована. Деякі приклади умов, що не мають юридичної сили й є недійсними:

- Заборона домашніх тварин (проте орендодавець може вимагати від орендаря дотримання правил багатоквартирного будинку, в яких може бути заборонено тримати деяких домашніх тварин).
- Заборона гостей, сусідів по кімнаті, будь-яких додаткових мешканців.

- Вимога сплати орендарем застав, зборів або штрафів, що не допускаються відповідно до закону (наприклад, застави за ушкодження або домашніх тварин, відсотки на заборгованість по орендній платі).
- Вимога сплати орендарем всіх ремонтних робіт або їхніх частин, за які несе відповідальність орендодавець.

Додаткові умови повинні бути викладені зрозумілою мовою і чітко пояснювати, що повинен і що не повинен робити орендодавець або орендар, щоб виконати ці умови. У разі, якщо додаткові умови надруковані, розмір шрифту повинен становити не менше 10 пунктів.

У додаткових умовах можуть визначатися спеціальні правила для орендованого житла або нерухомості, як-от правила користування загальними приміщеннями або комунальними послугами.

Орендодавець та орендар можуть звернутися за юридичною консультацією, перш ніж погодитися на будь-які додаткові умови.

16. Зміни в цьому договорі

У цьому розділі пояснюється, що будь-які зміни в договорі повинні бути узгоджені в письмовій формі.

Додаткову інформацію див. у частині I, починаючи зі сторінки 13.

17. Підписи

В цьому розділі орендодавець і орендар вказують, що вони згодні дотримуватися умов договору. За наявності кількох орендарів кожен орендар несе відповідальність за всі зобов'язання орендаря, включаючи повну суму орендної плати.

Всі орендодавці та орендарі, перераховані на першій сторінці в першому розділі (сторони договору), повинні підписати цей розділ. За двосторонньою домовленістю орендодавець (орендодавці) чи орендар (орендарі) можуть підписати договір в електронному вигляді.

Орендодавець повинен надати копію договору орендарю протягом 21 днів після підписання його орендарем.

Частина 2. Мої права і обов'язки

А. Коли використовувати стандартний договір оренди

Стандартну форму договору оренди слід використовувати при укладанні більшості договорів оренди житла (орендних договорів).

Її **не можна** використовувати для:

- Інтернатів.
- Місць паркування мобільних будинків або ділянок землі.
- Соціального житла та центрів соціальної допомоги, що звільняються від рекомендації підвищення орендної плати (окремі винятки див. у положеннях закону).
- Житла членів кооперативу в кооперативних будинках.
- Будь-якого іншого житла, що звільняється від дії закону (див. п'ятий розділ закону).

В. Зміна орендодавця

Новий орендодавець має ті ж права й обов'язки, що і попередній орендодавець. Новий орендодавець повинен дотримуватися всіх умов цього договору, якщо тільки орендар і новий орендодавець не узгодять інші умови. Новий орендодавець повинен надати орендареві офіційне ім'я та адресу.

С. Подовження дії договору оренди житла (Частина V закону)

Якщо орендодавець і орендар згодні з тим, що договір оренди житла буде діяти протягом певного періоду часу, це називається фіксованим терміном оренди. Це пов'язано з тим, що дата початку і закінчення вказана в договорі оренди житла.

Закінчення договору не означає, що орендар повинен з'їхати, підписати подовження договору або новий договір, щоб залишитися. Положення договору будуть як і раніше діяти, і орендар як і раніше має право залишатися в орендованому житлі:

- в якості помісячного орендаря, якщо договір був укладений на фіксований термін або був призначений для помісячної оренди житла;
- в якості потижневого орендаря, якщо договір призначався для потижневої оренди;
- в якості добового орендаря, якщо договір призначався для добової оренди.

Орендодавець та орендар можуть також погодитися відновити договір на новий фіксований термін або укласти новий договір. У будь-якому випадку, зміни

орендної плати повинні відповідати правилам, передбаченим законом (додаткову інформацію див. у частині I нижче).

D. Припинення дії договору оренди житла (Частина V закону)

Орендодавець або орендар повинні виконувати вимоги закону щодо припинення дії договору оренди житла.

Коли орендар може припинити дію договору оренди житла

Орендар може припинити договір оренди житла після надання орендодавцю належного повідомлення з використанням відповідної форми Комісії у справах орендодавців і орендарів (Landlord and Tenant Board). Орендар повинен надати повідомлення:

- не менше, ніж за 60 днів, в разі помісячного або фіксованого терміну оренди житла;
- не менше, ніж за 28 днів, в разі добової або потижневої оренди житла.

У разі фіксованого терміну оренди житла повідомлення набуває чинності після останнього дня фіксованого терміну. У разі помісячної або потижневої оренди житла повідомлення набуває чинності в останній день періоду оренди (наприклад, місяця або тижня).

У певних ситуаціях орендар, який став жертвою сексуального або побутового насильства, може подати повідомлення за 28 днів про припинення дії договору оренди житла в будь-який час, навіть якщо в орендаря договір оренди з фіксованим терміном (наприклад, договір на один рік). У цьому випадку орендар повинен використовувати форму повідомлення, затверджену Комісією у справах орендодавців і орендарів (Landlord and Tenant Board).

Коли орендодавець може припинити дію договору оренди житла

Орендодавець може надати орендарю повідомлення про припинення дії договору оренди житла лише в певних ситуаціях. Ці ситуації вказані в законі. Орендодавець не має права виселити орендаря, якщо тільки орендодавець не буде дотримуватися належних правил. У більшості випадків орендодавець повинен надати належне повідомлення про припинення дії договору оренди житла, використовуючи належну форму. Форми знаходяться на веб-сайті Комісії у справах орендодавців і орендарів (Landlord and Tenant Board).

Якщо орендодавець повідомляє орендаря про припинення дії договору оренди житла, орендарю необов'язково з'їжджати. Орендодавець може надати орендарю повідомлення про припинення дії договору оренди житла в певних ситуаціях із вини орендаря. Далі наведено кілька прикладів таких ситуацій:

- Орендар вчасно не виплачує повну орендну плату.
- Орендар завдає шкоди орендованому житлу або будівлі.

- Орендар істотно заважає спокійному проживанню інших орендарів або орендодавця.

Орендодавець також може надати орендарю повідомлення про припинення дії договору оренди житла в певних ситуаціях не з вини орендаря, але тільки наприкінці терміну чи строку оренди. У таких випадках орендодавець також має надати належне повідомлення, а орендар може мати право на компенсацію та/чи право на повернення в орендоване приміщення. Далі наведено кілька прикладів таких ситуацій:

- Орендодавець чи покупець потребують приміщення для себе, членів своїх сімей або доглядальників.
- Орендодавцю необхідно робити значний ремонт, для якого потрібний будівельний дозвіл і звільнення житлового приміщення.

Якщо орендар не з'їде, орендодавець повинен звернутися до Комісії у справах орендодавців і орендарів (Landlord and Tenant Board), щоб виселити орендаря. Комісія у справах орендодавців і орендарів (Landlord and Tenant Board) проведе слухання і прийме рішення про те, чи слід припинити договір оренди житла. Як орендодавець, так і орендар можуть прийти на слухання і пояснити свої аргументи Комісії у справах орендодавців і орендарів (Landlord and Tenant Board). Якщо Комісія у справах орендодавців і орендарів (Landlord and Tenant Board) прийме рішення про виселення орендаря, розпорядження про виселення може бути виконано тільки шерифом (судовим виконавцем).

Якщо орендодавець виселить орендаря без дотримання цього процесу, таке виселення є порушенням закону. У разі засудження, орендодавець може бути зобов'язаний виплатити штраф у розмірі до 50 000 доларів США (для приватної особи) або 250 000 доларів США (для юридичної особи).

Якщо орендодавець і орендар домовляються про припинення дії договору оренди житла

Орендар і орендодавець можуть домовитися про припинення дії договору оренди житла в будь-який час, використовуючи належну форму Комісії у справах орендодавців і орендарів (Landlord and Tenant Board). Деякі орендодавці можуть попросити орендаря підписати цю форму при підписанні договору оренди житла (орендного договору). У більшості випадків угода про припинення дії договору оренди житла, підписана на початку договору оренди, є недійсною, й орендарю необов'язково з'їжджати.

Додаткову інформацію про те, як припинити договір оренди житла, і про причини виселення див. у законі і в брошурі на веб-сайті Комісії у справах орендодавців і орендарів (Landlord and Tenant Board).

Е. Надання повідомлень і документів (Частина XII закону)

Орендодавець та орендар повинні надати деякі офіційні повідомлення та інші документи в письмовій формі. Ці повідомлення і документи можуть бути:

- Доставлені особисто.
- Залишені в поштовій скриньці або в тому місці, куди зазвичай доставляється пошта.
- Надіслані поштою (в цьому випадку вони будуть вважатися доставленими через п'ять днів після відправлення).

Існують також і інші способи надання повідомлень і документів. Для отримання додаткової інформації зв'яжіться з Комісією у справах орендодавців і орендарів (Landlord and Tenant Board) або ознайомтеся з процедурними правилами на її веб-сайті.

Ф. Орендна плата та розписки в отриманні орендних платежів (Частина VII закону)

Орендна плата — це сума, яку орендар сплачує орендодавцю за проживання в орендованому житлі й отримання послуг або комунальних послуг, узгоджених у цьому договорі.

Орендар повинен вчасно виплачувати орендну плату. Якщо він цього не робитиме, орендодавець може надати йому повідомлення про припинення дії договору оренди житла.

Якщо орендар просить надати розписку про одержання орендних платежів, інших виплат чи застави, орендодавець повинен надати таку розписку безкоштовно. Це також стосується колишнього орендаря, який просить розписку протягом 12 місяців після закінчення його договору оренди житла.

Г. Знижки з орендної плати (Частина VII закону)

Орендодавець може запропонувати орендарю знижку з орендної плати в разі своєчасної або дострокової виплати орендної плати. Така знижка може становити до двох відсотків від законної орендної плати.

Орендодавець також може пропонувати періоди без оплати орендної плати чи знижку орендної плати в один із трьох способів:

- Періоди без оплати орендної плати до трьох місяців протягом будь-якого 12-місячного періоду.
- Знижка в розмірі до одного місяця орендної плати, розподіленого рівномірно протягом восьми місяців.

- Знижка в розмірі до двох місяців орендної плати з рівномірним розподілом одномісячної орендної плати протягом перших семи місяців і зі знижкою в розмірі до одного місяця орендної плати протягом одного з останніх п'яти місяців.

Ці види знижок повинні бути узгоджені в письмовій формі.

Н. Застави (Частина VII закону)

Орендодавець може брати заставу лише в формі орендної плати за останній місяць і застави за ключі, що повертається. Орендар не повинен надавати заставу в будь-якій іншій формі, наприклад, заставу за домашніх тварин або ушкодження. Якщо орендар заплатить більше, орендар може звернутися до Комісії у справах орендодавців і орендарів (Landlord and Tenant Board), щоб повернути ці гроші.

Орендна застава (тобто орендна плата за останній місяць): Орендодавець може вимагати внесення орендної застави в день підписання договору оренди житла орендарем або до цього дня. Орендодавець повинен використовувати цю суму в якості орендної плати за останній період оренди. Орендна застава не повинна бути більше орендної плати за один місяць або орендної плати за один період оренди (наприклад, за один тиждень в разі потижневої оренди), в залежності від того, що буде менше.

Орендодавець повинен виплачувати відсотки орендарю з орендної застави щороку. Якщо орендна плата підвищиться після того, як орендар внесе орендну заставу, орендодавець може вимагати від орендаря поповнення орендної застави для відповідності новій орендній платі. Орендодавець може використовувати відсотки за орендною заставою для поповнення орендної застави.

Якщо орендодавець не може забезпечити в'їзд орендаря в орендоване житло, орендодавець повинен повернути заставу, якщо тільки орендар не погодиться орендувати інше орендоване житло.

Застава за ключі: Якщо орендодавець бере заставу за ключ(-і), дистанційні пристрої входу або карти, орендодавець повинен повернути цю заставу, коли орендар повертає ключ(-і) після закінчення договору оренди житла.

Орендодавець може стягувати з орендаря плату за додаткові ключі на запит орендаря (наприклад, якщо орендар хоче отримати додатковий ключ або якщо орендар втратив свій ключ), але така плата не може бути більше фактичної вартості ключів. Така плата не є заставою за ключі.

I. Підвищення і зниження орендної плати (Частина VII закону)

Зазвичай орендодавець може підвищувати орендну плату тільки один раз кожні 12 місяців. Орендодавець повинен використовувати належну форму, передбачену Комісією у справах орендодавців і орендарів (Landlord and Tenant Board), і надати орендареві повідомлення не менше ніж за 90 днів до вступу в силу підвищення орендної плати.

Рекомендація щодо підвищення орендної плати

У більшості випадків орендна плата може бути підвищена не більше ніж у розмірі, передбаченому рекомендацією щодо підвищення орендної плати, якщо тільки Комісія у справах орендодавців і орендарів (Landlord and Tenant Board) не схвалить підвищення орендної плати понад рекомендованого рівня. Рекомендація для кожного року знаходиться на веб-сайті Комісії у справах орендодавців і орендарів (Landlord and Tenant Board). Деяких нових житлових приміщень рекомендоване підвищення орендної плати не стосується, зокрема:

- Житлового приміщення в новому будинку, якщо жодне з приміщень такого будинку не використовувалося для житлових цілей до 15 листопада 2018 року включно.
- Житлового приміщення в новій додатковій частині поточного будинку, якщо жодне з приміщень такої додаткової частини не використовувалося для житлових цілей до 15 листопада 2018 року включно.
- Нового підсобного приміщення в поточному будинку, наприклад, квартири на цокольному поверсі, створеної після 15 листопада 2018 року, яка відповідає вимогам, зазначеним у законі.

Підвищення орендної плати понад рекомендованого рівня

Орендодавець може звернутися до Комісії у справах орендодавців і орендарів (Landlord and Tenant Board) за схваленням підвищення орендної плати понад рекомендованого рівня. Відповідні орендарі можуть опротестувати таке звернення у Комісії у справах орендодавців і орендарів (Landlord and Tenant Board).

Таке підвищення орендної плати називається підвищенням орендної плати понад рекомендованого рівня. Комісія у справах орендодавців і орендарів (Landlord and Tenant Board) може дозволити таке підвищення орендної плати, якщо:

- Муніципальні податки і збори орендодавця значно зросли.
- Орендодавець провів капітальний ремонт або значні ремонтні роботи.
- Витрати на сторонню службу охорони (тобто послуги, що не виконуються працівниками орендодавця) збільшилися, або стороння служба охорони введена вперше.

Орендодавець та орендар можуть також узгодити підвищення орендної плати понад рекомендованого рівня, якщо орендодавець погоджується провести ремонт або надати нову послугу орендарю. У цьому випадку застосовуються певні правила.

Зниження орендної плати

Орендодавець повинен знизити орендну плату, якщо:

- Податок на муніципальну власність знизився більше ніж на 2,49 відсотка.
- Орендна плата була підвищена понад рекомендованого рівня для оплати ремонту або ремонтних робіт, і витрати були повністю сплачені (це

стосується лише мешканців, які проживали в орендованому житлі, коли відбулося підвищення орендної плати понад рекомендованого рівня).

Орендар може звернутися до Комісії у справах орендодавців і орендарів (Landlord and Tenant Board) з вимогою знизити орендну плату, якщо:

- Муніципальні податки або збори за орендовану нерухомість знижуються.
- Орендодавець скоротив або припинив надання послуги без зниження орендної плати.
- Орендодавець не дотримав обіцянки, зробленої під час укладання угоди про підвищення орендної плати понад рекомендованого рівня.

Ж. Обслуговування та ремонт (Частини III, IV, V та XIV закону)

Орендодавець повинен підтримувати орендоване житло і нерухомість у хорошому стані і дотримуватися всіх норм охорони здоров'я, безпеки та технічного обслуговування. Це включає в себе обслуговування і ремонт всього, що було в орендованій нерухомості до в'їзду орендаря, наприклад, приладів і загальних площ, таких як автостоянки, ліфти і коридори.

Орендар повинен оплачувати орендну плату, навіть за наявності проблем із технічним обслуговуванням і ремонтом орендованого житла або нерухомості. Якщо у орендаря виникає проблема з технічним обслуговуванням або ремонтом, орендар повинен повідомити про неї орендодавцю. За необхідності орендар може звернутися до Комісії у справах орендодавців і орендарів (Landlord and Tenant Board).

Орендар несе відповідальність за будь-яке ушкодження, пов'язане з орендованою нерухомістю, заподіяне орендарем, гостем орендаря або іншою особою, яка проживає в орендованому житлі. Це відноситься до будь-якої шкоди, заподіяної навмисно або з необережності. Орендодавець може звернутися до Комісії у справах орендодавців і орендарів (Landlord and Tenant Board), якщо орендар не виправить таку шкоду. Це не включає ушкодження, що є результатом звичайного використання орендованого житла з плином часу («знос»).

Орендар несе відповідальність за підтримання звичайної чистоти орендованого житла, за винятком прибирання, яке погодився виконувати орендодавець.

К. Комунальні послуги (Частини I та III закону)

Комунальні послуги становлять постачання гарячої або холодної води, палива, електроенергії, газу та опалення.

Орендодавець повинен забезпечити наявність в орендованому житлі опалювального обладнання, здатного підтримувати мінімальну температуру 20 °C з 1 вересня по 15 червня. Деякі постанови міської влади можуть передбачати більш жорсткі вимоги.

Орендодавець не має права призупинити або припинити постачання комунальних послуг, послуг із догляду або продуктів харчування, які орендодавець повинен надавати згідно з договором оренди житла. Якщо комунальна послуга буде відключена через те, що орендодавець не сплатив свій рахунок, буде вважатися, що орендодавець призупинив надання цієї послуги. Однак, якщо комунальна послуга буде припинена або відключена через те, що орендар не сплатив свій рахунок за комунальні послуги, орендар не може стверджувати, що орендодавець призупинив надання комунальної послуги.

Орендодавець не має права навмисно втручатися в поставку комунальних послуг, послуг із догляду або продуктів харчування, незалежно від того, чи повинен орендодавець здійснювати таку поставку згідно з договором оренди житла.

L. Переслідування (Частини III та IV закону)

Переслідування орендодавцем (або будь-якою особою, яка діє від імені орендодавця, наприклад, управителем будинку або нерухомості) орендаря є порушенням закону, так само як і переслідування орендарем орендодавця. Якщо орендодавець або орендар зазнають переслідування, вони можуть звернутися до Комісії у справах орендодавців і орендарів (Landlord and Tenant Board).

M. Дискримінація

Якщо орендодавець (або особа, яка діє від імені орендодавця) дискримінує орендаря із дискримінаційних причин, заборонених відповідно до Кодексу прав людини провінції Онтаріо (Ontario Human Rights Code) (Кодекс), він порушує права орендаря відповідно до Кодексу. Комісія у справах орендодавців і орендарів (Landlord and Tenant Board) може розглянути можливий випадок дискримінації, якщо він пов'язаний із заявою відповідно до Закону про договори оренди житлових приміщень (Residential Tenancies Act) 2006 року. В інших ситуаціях орендарю, можливо, доведеться подати позов до Суду з прав людини провінції Онтаріо (Human Rights Tribunal of Ontario).

N. Право входу орендодавця в орендоване житло (Частина III закону)

Орендар має право на спокійне користування орендованим житлом (включаючи мирне володіння, недоторканність приватного життя, свободу від необґрунтованого втручання і виключне використання орендованого житла).

Орендодавець може увійти в орендоване житло після надання письмового повідомлення за 24 години тільки з таких причин:

- Для проведення ремонту.
- Для огляду орендованого житла, щоб переконатися в необхідності ремонту, якщо такий огляд є обґрунтованим.

- Для показу орендованого житла потенційному покупцеві, страховику або іпотечному кредитору.
- Для того, щоб агент з нерухомості міг показати орендоване житло потенційному покупцеві.
- Для проведення інспекції нерухомості перед перебудовою житлового будинку в багатоквартирний будинок.
- Для будь-якої обґрунтованої мети, зазначеної в договорі оренди житла.

У письмовому повідомленні повинна бути вказана причина входу орендодавця в орендоване житло, дата і час такого входу (з 8:00 до 20:00). Після належного повідомлення орендодавець може увійти в орендоване житло, коли орендаря немає вдома.

Орендодавцю необов'язково надавати повідомлення про вхід:

- В разі надзвичайної ситуації.
- Якщо орендар погоджується на вхід.
- Якщо орендодавець повинен прибирати в орендованому житлі згідно з договором оренди.
- Якщо договір оренди житла добігає кінця, і орендодавець хоче показати орендоване житло потенційному новому орендарю. Орендодавець може показувати орендоване житло тільки з 8:00 до 20:00, і повинен докласти розумних зусиль, щоб повідомити орендаря про час перегляду.

О. Замки (Частина III та IV закону)

Орендодавець не має права змінювати замки на орендованому житлі без надання нових ключів орендарю. Орендар не може змінити замки на орендованому житлі без згоди орендодавця.

Р. Переуступка або суборенда (Частина VI закону)

Орендар може переуступати або передавати в суборенду орендоване житло іншій особі тільки за згодою орендодавця. Орендодавець не має права довільно або необґрунтовано відмовляти в наданні згоди на потенційну переуступку або передачу в суборенду орендованого житла.

1. **Переуступка:** В разі **переуступки** орендар передає своє право проживання в орендованому житлі третій особі. Нова людина займає місце орендаря, а договір оренди житла залишається незмінним.
2. **Суборенда: Передача в суборенду** відбувається, коли орендар з'їжджає з орендованого житла, дозволяє іншій особі («суборендарю») жити там до зазначеної дати і може повернутися в орендоване житло для проживання до закінчення терміну дії договору оренди житла. Договір оренди та відносини між орендодавцем і орендарем не змінюються.

Орендар, який здає в суборенду орендоване житло, не може:

- Стягувати вищу орендну плату, ніж орендодавець, за орендоване житло.
- Стягувати будь-які додаткові збори за здачу в суборенду орендованого житла.
- Стягувати із суборендаря плату за додаткові товари або послуги.

Q. Гості (Частина III закону)

Орендодавець не має права заборонити орендарю приймати гостей, вимагати, щоб орендар повідомляв орендодавця або отримував дозвіл орендодавця перед тим, як приймати гостей. Орендодавець не має права стягувати додаткову плату або підвищувати орендну плату через наявність гостей в орендованому житлі. Однак орендар несе відповідальність за поведінку своїх гостей.

Орендодавець не має права заборонити орендарю мати сусіда по кімнаті за умови дотримання постанов міської влади щодо стандартів проживання.

Якщо орендар надає все своє приміщення в оренду іншій особі (наприклад, у разі короткострокової оренди), така особа не є «гостем». Орендарю може знадобитися отримати дозвіл орендодавця.

R. Домашні тварини (Частина III закону)

Договір оренди житла не може заборонити утримання тварин в орендованому житлі, в житловому будинку або навколо нього.

У деяких випадках орендодавець може звернутися до Комісії у справах орендодавців і орендарів (Landlord and Tenant Board), щоб виселити орендаря, в якого є домашня тварина. Далі наведено такі поширені приклади:

- Домашня тварина створює занадто сильний шум, завдає шкоди орендованому житлу або викликає в інших орендарів алергічні реакції.
- Порода або вид домашньої тварини за своєю природою небезпечні.
- Правила багатоквартирного будинку забороняють утримання домашніх тварин.

S. Куріння (Частина V закону)

У законі не розглядається питання куріння в орендованому житлі. Орендодавець та орендар можуть використати розділ 10 стандартного договору оренди, щоб домовитися про дозвіл або заборону куріння в орендованому житлі й/або на території нерухомості орендодавця.

Навіть якщо в договорі оренди житла не заборонено курити, орендодавець може звернутися до Комісії у справах орендодавців і орендарів (Landlord and Tenant Board), щоб припинити договір оренди житла, якщо куріння:

- Істотно заважає спокійному проживанню інших орендарів або орендодавця.
- Викликає надмірне ушкодження.
- Несе загрозу безпеці.
- Істотно порушує інші законні права, привілеї або інтереси орендодавця.

Якщо орендар вважає, що інші люди, які палять в будівлі, згубно впливають на його здоров'я або безпеку, порушують норми технічного обслуговування або істотно заважають його спокійному користуванню орендованим житлом, він повинен обговорити це з орендодавцем, перш ніж звертатися в Комісію у справах орендодавців і орендарів (Landlord and Tenant Board).

Т. Датчики диму і перевищення допустимої концентрації оксиду вуглецю в повітрі

Орендодавець повинен оснастити орендоване житло датчиками диму і, в разі необхідності, датчиками перевищення допустимої концентрації оксиду вуглецю в повітрі. Орендодавець несе відповідальність за підтримання датчиків диму і перевищення допустимої концентрації оксиду вуглецю в повітрі в робочому стані, включаючи заміну батарейок. Орендар не повинен від'єднувати або змінювати будь-яким чином датчики диму і перевищення допустимої концентрації оксиду вуглецю в повітрі, і повинен негайно повідомити орендодавця, якщо датчики не працюють належним чином.

У. Вирішення спорів

Орендодавець та орендар зобов'язані виконувати вимоги законодавства. У разі виникнення проблем або розбіжностей, орендодавець і орендар повинні спочатку обговорити їх і спробувати вирішити їх самостійно. Якщо орендодавець або орендар вважає, що інша сторона договору порушує закон, він може зв'язатися з Комісією у справах орендодавців і орендарів (Landlord and Tenant Board) для отримання інформації про свої права та обов'язки, у тому числі про те, чи може він звернутися до Комісії у справах орендодавців і орендарів (Landlord and Tenant Board) для вирішення суперечки.

Ministry of Municipal Affairs and Housing

© Queen's Printer for Ontario, 2021

ISBN 978-1-4868-5155-3

03/21