**Закон о городской аренде. Закон номер 29/1994, от 24 ноября, о городской аренде.**

РАЗДЕЛ ПЕРВЫЙ. Сфера применения закона

Статья 1. Сфера применения

Настоящий Закон определяет правовой режим, применяемый по отношению к городской недвижимости, используемой в качестве жилья или в целях, отличных от проживания [1].

Статья 2. Аренда жилья

1. Арендой жилья считается вид аренды, подразумевающий аренду жилого помещения, основным назначением которого является удовлетворение постоянной потребности нанимателя в жилье [2].

2. Нормы, регулирующие аренду жилья, также применяются к мебели, подсобным помещениям, парковочным местам и любым другим хозяйственным постройкам, арендованным помещениям или предоставленным услугам в дополнение к аренде недвижимости самим арендодателем [3].

Статья 3. Аренда с целью, отличной от проживания

1. Арендой с целью, отличной от проживания, является такой вид аренды, который в случае применения по отношению к строению, в качестве основной имеет цель, отличную от определенных в предыдущей статье.

2. В особенности, таковой будет считаться сезонная аренда недвижимости, будь то лето или любой другой сезон, а также аренда с целью реализации в арендуемых помещениях промышленной, коммерческой, ремесленной, профессиональной, рекреативной, социальной, культурной или образовательной деятельности, вне зависимости от того, кто ее будет осуществлять [4].

Статья 4. Применимые нормы

1. Процедуры аренды, попадающие под действие настоящего Закона, регулируются в императивном порядке положениями Разделов I и VI данного закона и последующими пунктами настоящей статьи [5].

2. В соответствии с изложенным в предыдущем пункте, регулирование процесса аренды жилья будет осуществляться посредством договоров, положений и условий, определяемых намерениями сторон, в рамках положений Раздела II настоящего Закона и дополнительно положениями Гражданского кодекса [6].

3. Без ущерба положениям пункта 1, аренда с целью, отличной от проживания, регулируется намерениями сторон, а за неимением таковых, положениями Раздела III настоящего закона и дополнительно положениями Гражданского кодекса.

4. Исключение в применении положений настоящего Закона, в случае, когда это возможно, должно быть сделано в ясной форме по отношению к каждому из них.

5. Стороны смогут договориться о применении медиации или арбитража в случае возникновения разногласий, которые, ввиду своего характера, могут быть разрешены данным способом, в соответствии с положениями регулирующего законодательства по вопросам медиации в гражданских и коммерческих делах и арбитража.

6. Стороны могут указать электронный адрес для передачи уведомлений, предусмотренных настоящим законом, при условии, что будет гарантирована достоверность коммуникации и ее содержания, а также при условии подлинного подтверждения целостности отправки и получения, а также момента, когда они были сделаны.

Статья 5. Исключения в случаях аренды

Исключением в применении настоящего Закона является:

а) Использование жилья, которое выделено для швейцаров, охранников, наёмных работников, служащих ввиду занимаемой должности или предоставляемой услуги [7].

б) Использование военного жилья, вне зависимости от его назначения и режима, ввиду его регулирования положениями специального законодательства [8].

в) Договоры в которых, в случае аренды жилого помещения, использование участка для ведения сельского, лесного хозяйства или животноводства является основной целью. Такие договоры регулируются законодательством об аренде сельскохозяйственных земель [9].

д) Использование университетского жилья, когда оно определено как таковое самим университетом, которому оно принадлежит или за которое он несет ответственность; выделенного студентам и преподавателям данного университета, а также административному и обслуживающему персоналу, работающему в нем, ввиду отношений, установленных между каждым из них и соответствующим университетом, который определит в каждом случае установление норм, руководящих использованием данного жилья.

е) Временное прекращение эксплуатации всего жилого помещения с мебелью и оборудованием в условиях прямого использования, продаваемого или рекламируемого посредством каналов предложения туристических услуг и имеющего коммерческое назначение, когда распоряжение таким жильем подпадает под специфические нормы, исходящие из отраслевых нормативных актов [10].

РАЗДЕЛ II. Об аренде жилья

ГЛАВА ПЕРВАЯ. Общие положения

Статья 6. Характер положений

Оговорки, которые изменяют положения настоящего раздела в ущерб нанимателю или субарендатору, считаются недействительными и не имеют силы, за исключением случаев, когда сам закон это открыто санкционирует [11].

Статья 7. Статус и действия по отношению к третьей стороне при аренде жилья

1. Аренда жилья не утратит свой статус, хотя наниматель не будет постоянно проживать в арендуемом помещении, если в нем будет проживать его супруг/супруга, не разведенный с ним в судебном порядке или фактически, или дети, находящиеся у него на иждивении.

2. В любом случае, для того, чтобы договоры аренды городского жилья были действительны в отношении третьей стороны, зарегистрировавшей свои права, такого рода договоры должны быть зарегистрированы в Реестре собственности [12].

Статья 8. Уступка договора и субаренда

1. Наниматель не может уступить договор без письменного уведомления арендодателя. В случае уступки договора, правопреемник получает полномочия лица, передающего право по отношению к арендодателю [13].

2. Арендуемое жильё может сдаваться в субаренду только частично и при условии предварительного уведомления арендодателя в письменной форме.

Субаренда регулируется положениями настоящего раздела об аренде в том случае, когда часть недвижимости, сдаваемая в субаренду, используется субарендатором в целях, указанных в статье 2.1. При невыполнении такого условия, регулирование осуществляется на основе договоренностей между сторонами.

Действие полномочий субарендатора заканчивается во всех случаях, когда заканчивается срок действия полномочий нанимателя, который сдал недвижимость в субаренду.

Цена субаренды ни в коем случае не может превышать цену аренды [14].

ГЛАВА II. О сроке действия договора

Статья 9. Минимальный срок

1. Стороны свободно договариваются о сроке аренды. Если он меньше трех лет, то по окончании срока действия договора, он обязательно продлевается на год, до тех пор, пока срок аренды не достигнет минимум трёх лет, за исключением того случая, когда наниматель уведомит арендодателя по меньшей мере за тридцать дней до даты окончания действия договора или одного из соглашений о продлении о своем решении не продлевать его [15].

Отсчет срока действия договора начинается с даты его подписания или с момента предоставления помещения в пользование нанимателю, если он наступает позже. Наниматель должен подтвердить дату получения недвижимости в свое распоряжение [16].

2. Договоры аренды, в которых не указан срок действия, или он не определён, считаются действующими на протяжении года без нарушения права нанимателя на годовое продление, в соответствии с положениями предыдущего пункта.

3. Условие обязательного продления договора на год не будет действовать, если по истечении первого года его действия арендодатель уведомит нанимателя о том, что он нуждается в арендуемой недвижимости для собственного постоянного проживания или для предоставления его своим родственникам первой степени родства или усыновления, или супругу/супруге в случае решения суда о раздельном проживании, разводе или аннулировании брака. Упомянутое уведомление должно быть передано нанимателю минимум за два месяца до даты, когда недвижимость должна быть предоставлена, и наниматель обязан передать арендуемое помещение в указанный срок, если стороны не договорятся об ином.

Если по прошествии трёх месяцев с момента истечения срока действия договора или в случае постановления о выселении арендодатель или его родственники первой степени родства или усыновления, или супруг/супруг в случае решения суда о раздельном проживании, разводе или аннулировании брака не предпринимают никаких действий по занятию жилой недвижимости, в зависимости от случая, наниматель в течение тридцати дней может выбрать между возможностью возобновления пользования арендуемым жильем на новый срок до трех лет, учитывая, среди прочего, условия договора, действовавшие до момента его окончания, получая компенсацию расходов, которые он понес в связи с выслением до момента повторного заселения, или получить компенсацию в сумме, равной сумме оплаты месяца аренды за каждый год, который оставался до наступления трехлетнего срока, за исключением случая, когда заселение не наступило в случае непредвиденных обстоятельств [17].

4. В случае незарегистрированного жилья, срок действия договора аренды, заключенного добросовестно с лицом, которое является предполагаемым владельцем в силу создания реальным владельцем определенного положения дел, без нарушения права непродления, о котором говорится в пункте 1 данной статьи, также длится три года. Если арендодатель отчуждает арендуемое жильё, он попадает под действие статьи 1571 Гражданского кодекса. В случае поражения в суде в ходе разбирательства с настоящим владельцем, он попадает под действие статьи 1571 Гражданского кодекса, а также должен компенсировать нанесенный ущерб.

Статья 10. Продление договора

1. В случае наступления даты окончания действия договора или любого соглашения о его продлении, по прошествии минимум трех лет с его заключения, и при отсутствии уведомления одной из сторон как минимум за тридцать дней до этой даты о нежелании продлевать договор, он обязательно продлевается еще на год.

2. После регистрации договора об аренде право на продление, указанное в статье 9, а также продление на год, упомянутое в предыдущем пункте, будут распространяться на сторонних приобретателей, которые соблюдают условия статьи 34 Закона об ипотеке.

3. В отношении продленного договора сохранится действие правового и договорного режима, в соответствии с которым ранее осуществлялось его регулирование [18].

Статья 11. Прекращение действия договора

Наниматель всегда может расторгнуть договор аренды по прошествии как минимум шести месяцев, если он уведомит об этом арендодателя минимум за тридцать дней. Стороны могут указать в договоре, что в случае его расторжения наниматель должен выплатить арендодателю компенсацию в сумме, равной действующей арендной плате за месяц, за каждый год, который остается до окончания срока действия договора. Сроки, более короткие, чем год, предполагают оплату пропорциональной части компенсации.[19]

Статья 12. Расторжение и окончание срока действия в случае, когда наниматель состоит в браке или сожительстве

1. Если наниматель заявляет о своем нежелании продлить договор или о намерении расторгнуть его, без ведома супруга/супруги, проживающего с ним, данный договор сможет быть продлен с упомянутым супругом/супругой.

2. С этой целью арендодатель может потребовать у супруга/супруги соответствующее заявление.

После предъявления данного требования, действие договора об аренде останавливается, если супруг/супруга не дает ответ в течение пятнадцати дней с этой даты. Супруг/супруга должен будет выплатить соответствующую сумму арендной платы до окончания срока действия договора аренды, если она не была выплачена ранее.

3. Если наниматель покидает арендное жилье без уведомления о расторжении или о не продлении договора, он всегда может быть продлен в пользу супруга/супруги, проживающего с ним, если в течение месяца после этого арендодатель получает письменное уведомление от супруга/супруги о намерении найма жилья.

Если договор перестает действовать из-за отсутствия уведомления, супруг/супруга все равно будет обязан отплатить сумму арендной платы за указанный месяц.

4. Положения, изложенные в предыдущих пунктах, также будут применимы к лицу, которое постоянно проживало с нанимателем в отношениях, которые приравниваются к браку, вне зависимости от сексуальной ориентации, в течение по меньшей мере двух лет, предшествующих расторжению договора или оставлению жилья, если у них не было общих детей: в данном случае будет достаточно только совместного проживания [20].

Статья 13. Лишение прав арендодателя

1. Если в течение срока действия договора арендодатель лишается своих прав путем исполнения стандартной процедуры изъятия, начала процесса замены попечителя, принудительного изъятия в исполнение обращения о взыскании или судебного решения, или реализации права на возможность покупки, действие договора аренды прекращается.

В соответствии с изложенным во втором пункте статьи 7 и в статье 14, исключением является тот случай, когда договор аренды был зарегистрирован в Реестре собственности раньше, чем наступило действие правил, определяющих лишение прав на арендуемую недвижимость. В этом случае аренда продолжается на срок, указанный в договоре.

Если арендуемая недвижимость не была зарегистрирована, срок аренды продлится в соответствии с пунктом 4 статьи 9.

2. Договоры аренды недвижимости, предоставляемой узуфруктуарием, суперфициарием или иными лицами, имеющими аналогичное право на получение выгоды от недвижимости, прекращают свое действие с окончанием действия прав арендодателя и по другим причинам окончания действия, которые вытекают из положений настоящего Закона [21].

Статья 14. Отчуждение арендуемого жилья

1. Приобретатель недвижимости, зарегистрированной в Реестре собственности, арендуемой для проживания полностью или частично, в соответствии с требованиями статьи 34 Закона об ипотеке, будет являться заместителем арендодателя в правах и обязанностях, если договор об аренде был зарегистрирован в соответствии с положениями статей 7 и 10 настоящего закона до момента передачи недвижимости.

2. Если недвижимость не была зарегистрирована в Реестре, будут применимы положения первого абзаца статьи 1571 Гражданского кодекса. Если приобретатель пользуется правом, признанным указанной статьей, наниматель может потребовать продления аренды на три месяца, после того, как приобретатель надлежащим образом сообщит ему о своем намерении. В течение этого времени наниматель должен выплатить ренту и другие суммы, причитающиеся приобретателю. Кроме того, наниматель может потребовать у продавца возмещения понесенных убытков [22].

Статья 15. Раздельное проживание супругов, развод или аннулирование брака нанимателя

1. В случае аннулирования брака, вынесения судебного решения о раздельном проживании или развода нанимателя, супруг/супруга сможет продлить использование арендуемого жилья, когда это ему приписывается в соответствии с положениями применимого гражданского права. Супруг/супруга, которому приписывается использование арендуемого жилья на постоянной основе или на срок, превышающий остающийся срок действия договора аренды, становится стороной, заключившей договор.

2. Супруг/супруга должен сообщить арендодателю о своем желании продлить использование жилья в течение двух месяцев с момента уведомления о соответствующем судебном решении, предоставив копию данного решения или его части, которое касается использования жилья [23].

Статья 16. Смерть нанимателя

1. В случае смерти нанимателя в качестве субарендатора в договор могут быть включены:

а) Супруг/супруга нанимателя, который на момент смерти проживал с ним.

б) Лицо, которое проживало с нанимателем в отношениях, приравниваемых к браку, вне зависимости от сексуальной ориентации, в течение по меньшей мере двух лет, предшествующих смерти, если у них не было общих детей: в данном случае будет достаточно только совместного проживания.

в) Родственники нанимателя по нисходящей линии, которые на момент его смерти находились у него на попечении или обычно проживали с ним в течение последних двух лет.

г) Родственники нанимателя по восходящей линии, которые обычно проживали с ним в течение двух лет до момента его смерти.

д) Братья и сестры нанимателя, на которых распространяются обстоятельства, указанные в предыдущем подпункте.

е) Другие лица, не упомянутые ранее, с инвалидностью, равной 65 процентов, в любом случае, когда состоят с нанимателем в родстве до третьей степени и жили с ним с ним в течение двух лет до момента его смерти.

Если на момент смерти нанимателя не присутствует ни один человек из ранее перечисленных, действие договора аренды будет прекращено.

2. При наличии нескольких лиц, упомянутых ранее, в отсутствие единодушной договоренности о том, кто из них станет заместителем в правах и обязанностях, будет действовать порядок преимущества, определенный в предыдущем пункте, за исключением случая, когда родители семидесяти лет получат предпочтение перед родственниками по нисходящей линии. Между родственниками по нисходящей и восходящей линии, преимущество будет иметь ближайший по родству, а между братьями и сестрами, тот с которым установлена наиболее близкая связь.

В случае равенства решение будет принято в пользу лица с инвалидностью 65%; в отсутствие такой ситуации, лицу с большим количеством лиц, находящихся у него на иждивении, и в последнюю очередь, в пользу наиболее молодого родственника по нисходящей линии, наиболее старого родственника по восходящей линии или наиболее молодого брата/сестры.

3. Договор аренды прекращает свое действие, если в течение трех месяцев после смерти нанимателя арендодатель не получит письменного уведомления о смерти со свидетельством о регистрации смерти и о личности бенефициара прав нанимателя, с указанием его родственной связи с покойным, и предложения в этом случае принципа проверки выполнения требований для получения прав нанимателя. В случае расторжения договора, все, кто имел возможность арендовать жилье, за исключением лиц, уведомивших арендодателя о своем отказе в письменной форме в течение месяца после кончины нанимателя, будут обязаны совместно оплатить сумму аренды за указанные три месяца.

Если арендодатель получает в соответствующее время и в требуемой форме несколько уведомлений от лиц, которые намереваются получить права нанимателя, он может рассматривать их, как совместных должников по обязательствам нанимателя, на протяжении того времени, пока они имеют намерения выступать в качестве бенефициаров прав нанимателя.

4. В случае договоров аренды, срок действия которых превышает три года, стороны могут договориться об отсутствии права передачи прав нанимателя в случае его смерти, если смерть наступает по прошествии первых трех лет с начала срока аренды, или если действие договора об аренде прекращается через три года после смерти [24].

ГЛАВА III. Об арендной плате

Статья 17. Определение арендной платы

1. Арендной платой будет сумма, свободно определенная сторонами [25].

2. За исключением договоренности об обратном, арендная плата будет ежемесячной и должна будет выплачиваться в первые шесть дней месяца. Ни при каких обстоятельствах арендодатель не может требовать предварительной выплаты суммы арендной платы более чем за один месяц [26].

3. Платеж будет осуществляться в месте и способом, определенным сторонами или, в противном случае, наличными и в арендуемом жилье [27].

4. Арендодатель обязан передать нанимателю документ, подтверждающий получение оплаты, если стороны не договорились о том, что она будет осуществляться способами, которые подтверждают успешное выполнение нанимателем платежного обязательства [28].

Квитанция или подтверждающий документ, который ее заменяет, должна содержать отдельно суммы, уплаченные по различным назначениям, которые составляют полную сумму платежа и, в частности, действующую сумму арендной платы.

Если арендодатель не предоставляет документ, подтверждающий получение оплаты, он должен будет возместить все затраты, которые понесет наниматель для подтверждения платежа [29].

5. Во всех договорах об аренде стороны могут свободно договариваться о том, что в течение определенного срока, обязательство о внесении арендной платы может заменяться полностью или частично обязательством нанимателя переделать или восстановить недвижимость на оговоренных условиях. По окончании срока аренды наниматель ни при каких условиях не сможет просить дополнительной компенсации стоимости работ, проведенных в помещении. Невыполнение нанимателем работ на оговоренных условиях может стать причиной расторжения договора аренды, и в данном случае будут применимы положения пункта 2 статьи 23 [30].

Статья 18. Изменение арендной платы

1. В течение срока действия договора сумма арендной платы может быть пересмотрена арендодателем или нанимателем в день наступления годового срока действия договора аренды, на оговоренных сторонами условиях. В отсутствие прямой договоренности пересмотр суммы арендной платы будет невозможен.

При наличии прямой договоренности между сторонами о каком-либо способе пересмотра денежной стоимости, который не уточняется базовым показателем или методикой, арендная плата будет пересматриватья каждый год относительно ежегодного изменения Индекса гарантии конкурентоспособности на дату каждого пересмотра, принимая за контрольный месяц тот, который соответствует последнему опубликованному индексу на дату пересмотра договора [31].[32]

2. Измененная сумма арендной платы будет взиматься с нанимателя, начиная с месяца, следующего за тем, в котором заинтересованная сторона письменно уведомит об этом другую сторону, указав примененный процент изменения, и предоставит соответствующее подтверждение Национального института статистики, если наниматель того потребует.

Будет считаться действительным уведомление, оформленное как примечание, в документе, подтверждающем получение платежа за предыдущий месяц [33].

Статья 19. Повышение арендной платы за улучшение арендуемого жилья

1. Проведение арендодателем работ по улучшению арендуемого жилья по прошествии трех лет с начала действия договора, ели нет договоренности об обратном, дает ему право увеличить сумму арендной платы за год в размере, соответствующем сумме, полученной в результате применения к капиталу, вложенному в улучшение арендуемого жилья, типа законной денежной процентной ставки на момент окончания работ, увеличенной на три пункта, при условии что увеличение суммы арендной платы не превысит двадцать процентов от действующей на текущий момент.

Для расчета вложенного капитала будет необходимо вычесть суммы государственных субсидий, полученных для проведения работ.

2. Когда улучшение касается нескольких объектов недвижимости в одном здании, находящихся в горизонтальном режиме собственности, арендодатель должен пропорционально распределить между ними вложенный капитал, применяя с данной целью соответствующие им доли.

В случае, если здания не находятся в режиме горизонтальной собственности, вложенный капитал распределяется пропорционально между объектами недвижимости, в которых проводились работы по договоренности между арендодателем и нанимателями. При отсутствии договоренности, он будет разделен пропорционально в соответствии с площадью арендуемой недвижимости.

3. Повышение суммы арендной платы будет осуществлено в месяце, следующем за тем, когда по окончании работ арендодатель уведомит нанимателя в письменной форме о сумме повышения, подробно указав расчеты, в результате которых получена данная сумма, и предоставив документы, свидетельствующие о стоимости проведенных работ [34].

Статья 20. Общие затраты и затраты на оказание индивидуальных услуг

1. Стороны могут договориться о том, что общие затраты на соответствующее обслуживание объекта недвижимости, услуги, налоги, сборы и обязательства, которые не подлежат индивидуализации и относятся к арендуемому жилью или его частям, являются ответственностью нанимателя.

В зданиях, находящихся в режиме горизонтальной собственности, такими расходами будут те, которые соответствуют арендуемой недвижимости на основании занимаемой ей доли [35].

В зданиях, которые не находятся в режиме горизонтальной собственности, такими расходами будут те, которые определены для арендуемой недвижимости в соответствии с ее площадью.

Чтобы иметь силу, это соглашение должно быть оформлено письменно и определять годовую сумму расходов на дату заключения договора. Соглашение о расходах не повлияет на Управление.

3. В течение первых трех лет действия договора сумма, которую должен выплатить наниматель по назначению, указанному в предыдущем пункте, за исключением налогов, может быть увеличена только по соглашению сторон ежегодно и не более чем на процент, превышающий двойную сумму того, на который может быть увеличена арендная плата в соответствии с положением пункта 1 статьи 18.

3. Затраты на услуги, предоставляемые в арендуемой недвижимости, стоимость которых рассчитывается по индивидуальным счетчикам, в любом случае покрываются нанимателем [36].

4. Оплата услуг, упомянутых в настоящей статье, подтверждается способом, указанным в статье 17.4 [37].

ГЛАВА VI. О правах и обязанностях сторон

Статья 21. Сохранение жилья

1. Арендодатель обязан проводить без права повышения арендной платы все работы по ремонту, необходимые для сохранения жилья пригодным для проживания с целью применения, указанной в договоре, если ремонт не производится для устранения повреждений, нанесенных нанимателем в соответствии с положениями статей 1563 и 1564 Гражданского кодекса.

Обязательство производить ремонт имеет ограничение, связанное с разрушениями по причинам, не связанным с действиями арендодателя. В этом случае действуют положения статьи 28.

2. Когда по объективным причинам проведение работ по сохранению не может быть отсрочено до окончания срока действия договора аренды, наниматель должен будет с этим согласиться, даже при возникновении значительных неудобств, или если ему придется на время проведения работ отказаться от части жилья.

Если работы будут длиться более двадцати дней, сумма арендной платы должна быть уменьшена пропорционально части жилья, которой лишен наниматель [38].

3. Наниматель должен поставить арендодателя в известность в наиболее короткий срок о необходимости проведения ремонтных работ, указанных в пункте 1 данной статьи, для чего он должен будет предоставить арендодателю результаты прямой проверки состояния жилья, проведенной самостоятельно или нанятыми им рабочими. В любой момент, и предварительно известив арендодателя, он сможет произвести срочные работы чтобы предотвратить неизбежные повреждения или серьезный дискомфорт, а также немедленно потребовать у арендодателя возмещение затрат.

4. Проведение небольших работ, требуемых ввиду износа вследствие регулярного использования жилья, является ответственностью нанимателя [39].

Закон об административных процедурах, истолкованный Постановлением регионального суда Кордовы от 16 апреля 2002 г. (J2002/24184)

Статья 22. Работы по улучшению арендуемого жилья

1. Наниматель должен согласиться на проведение арендодателем работ по улучшению арендуемого жилья, выполнение которых по объективным причинам невозможно отложить до окончания срока действия договора аренды [40].

2. Если арендодатель предлагает провести один из видов таких работ, он должен уведомить нанимателя в письменной форме минимум за три месяца о характере, дате начала, длительности и предполагаемой стоимости. В течение месяца после получения уведомления наниматель может отказаться от аренды, за исключением случая, когда работы не наносят ущерб арендуемому жилью или такой ущерб не значителен. Договор об аренде будет расторгнут в двухмесячный срок с момента отказа, в течение которого невозможно будет начать проведение работ.

3. Наниматель, при согласии на проведение работ, получит право на снижение арендной платы, пропорциональное части жилья, которой он лишается по данной причине, а также на компенсацию затрат, которые он понесет в связи с проведением работ [41].

Статья 23. Работы, проводимые нанимателем

1. Без письменного согласия арендодателя наниматель не сможет проводить работы, которые изменят структуру жилья или его частей, как указано в пункте 2 статьи 2. Ни в коем случае наниматель не может производить работы, которые могут снизить прочность или безопасность жилья.

2. Не нарушая права расторжения договора арендодатель, который не дал согласия на проведение работ, по истечении срока действия договора может потребовать у нанимателя восстановление вещей в предыдущем состоянии или оставить произведенные изменения без возможности потребовать компенсацию [42].

Если, несмотря на положение пункта 1 настоящей статьи, наниматель произвел работы, которые привели к снижению прочности или безопасности жилья или его частей, арендодатель может немедленно потребовать у нанимателя восстановление вещей в предыдущем состоянии. [43]

Статья 24. Наниматели с ограниченными возможностями

1. При условии предварительного письменного уведомления арендодателя наниматель может провести внутри жилья работы и действия, необходимые для его правильного использования в соответствии с формой инвалидности или в связи с возрастом, превышающим семьдесят лет, как самого нанимателя, так и его супруга/супруги, лица, которое постоянно проживает с нанимателем в отношениях, аналогичных браку, вне зависимости от сексуальной ориентации, или его родстсвенников, которые постоянно проживают с одним из них, при условии, что это не наносит вред элементам здания или услугам общего пользования и не провоцирует снижение его прочности и безопасности [44].

2. Наниматель обязан по истечении срока действия договора восстановить жилье в его прежнем состоянии, если того требует арендодатель [45].

–

Статья 25. Право преимущественного приобретения

1. В случае продажи арендуемого жилья наниматель имеет право его преимущественного приобретения на условиях, предусмотренных в следующих пунктах.

–

2. Наниматель может воспользоваться преимущественным правом в отношении арендуемой недвижимости в течение тридцати календарных дней с даты, следующей за днем получения подлинного уведомления о решении о продаже арендуемой недвижимости, цене и других значимых условиях передачи в собственность.

–

Срок действия уведомления, предусмотренного в предыдущем абзаце, истекает через 180 календарных дней с момента его передачи.

–

3. В случае, описанном в предыдущем пункте, наниматель может воспользоваться правом обратной покупки в соответствии с положениями статьи 1518 Гражданского кодекса, если он не был заранее уведомлен или в уведомлении было опущено одно из требований, а также если действительная цена продажи была ниже или другие важные условия сделки были менее выгодными. Право обратной покупки утратит свою силу через тридцать календарных дней с даты, следующей за днем передачи приобретателем подлинного уведомления о важных условиях проведения сделки по продаже нанимателю посредством вручения копии акта или документа, в котором она была оформлена.

–

4. Преимущественное право или право обратной покупки нанимателя будет главнее любого похожего права, за исключением права обратной покупки, принадлежащего совладельцу жилья, или договорного права, зарегистрированного в Реестре собственности на момент заключения договора аренды.

–

5. Для записи в Реестре собственности договоров о продаже арендуемого жилья необходимо подтвердить факт передачи соответствующих уведомлений, предусмотренных предыдущими пунктами, с соблюдением изложенных требований. Если проданное жилье не сдавалось в аренду, продавец должен предоставить письменное подтверждение этого под угрозой наказания за подделку государственного документа, чтобы зарегистрировать акт приобретения.

–

6. В случае продажи не только арендуемого жилого помещения, но и других объектов, сдаваемых в аренду в качестве его частей арендодателем, как указано в статье 3, наниматель не сможет воспользоваться правом преимущественного приобретения только по отношению к жилью [46].

–

7. Право преимущества или обратной покупки не будет действовать в случае, если арендуемое жилье продается вместе с другими жилыми помещениями или объектами, принадлежащими арендодателю, которые входят в состав одного объекта недвижимости, а также когда несколькими собственниками совместно продается одному покупателю совокупность этажей и помещений объекта недвижимости.

–

Если объект недвижимости состоит из одного жилья, то наниматель может воспользоваться правом преимущества и обратной покупки, предусмотренными данной статьей.

–

8. Несмотря на положения предыдущих пунктов, стороны могут договориться об отказе нанимателем от права преимущественного приобретения.

–

В случаях, когда имела место такая договоренность, арендодатель должен уведомить нанимателя о своем намерении продать жилье по меньшей мере за тридцать дней до заключения договора о продаже [47].

–

ГЛАВА V. О приостановление, расторжении и прекращении действия договора

Статья 26. Пригодность помещения для проживания

Если проведение в арендуемом жилье работ по сохранению или работ, согласованных с компетентным органом, делает его непригодным для проживания, наниматель имеет возможность прервать действие договора или отказаться от него без выплаты компенсации.

–

Приостановление действия договора предполагает прерывание срока действия договора и прекращение обязательства по внесению арендной платы до окончания проведения работ [48].

–

Статья 27. Невыполнение обязательств

1. Невыполнение обязательств по договору одной из сторон даст стороне, выполнившей свои обязательства, потребовать их выполнения или расторжения договора в соответствии с положениями статьи 1124 Гражданского кодекса.

–

2. Кроме того арендодатель имеет полное право расторгнуть договор по следующим причинам:

–

а) Задолженность по арендной плате или, в случае необходимости, по выплате иной суммы, которую обязался или должен выплатить наниматель [49].

–

б) Неуплата залога или его обновленной суммы [50].

–

в) Сдача в субаренду или уступка договора без ведома арендодателя [51].

–

г) Нанесение умышленного ущерба недвижимости или проведение работ без уведомления арендодателя в случае, когда такое уведомление необходимо [52].

–

д) Когда в жилом помещении проводятся мероприятия, нарушающие спокойствие, порядок, причиняющие вред, опасные или незаконные [53].

–

е) Когда основной целью использования объекта недвижимости перестает быть удовлетворение постоянной потребности нанимателя или любого другого человека, который его занимает, в жилье в соответствии с положениями статьи 7 [54].

–

3. Аналогичным образом, наниматель может расторгнуть договор по следующим причинам:

–

а) Невыполнение арендодателем ремонтных работ, предусмотренных статьей 21 [55].

–

б) Нарушения де-факто и де-юре со стороны арендодателя в использовании жилья [56].

–

4. В отношении договоров аренды городского жилья, зарегистрированных в Реестре недвижимости, если договором предусмотрено, что он прекращает свое действие по причине не внесения арендной платы и что в этом случае недвижимость немедленно должна быть передана арендодателю; договор подлежит незамедлительному полноправному расторжению, после того как арендодатель направит судебное или нотариальное требование нанимателю по указанному для данной цели адресу об уплате или исполнении, а тот, в свою очередь не ответит на требование в течение следующих десяти рабочих дней, или ответит согласием на полноправное расторжение через посредничество того же судьи или нотариуса, который оформил требование.

–

Документ, предоставленный при процедуре регистрации, а также копия акта о требовании, на котором основано уведомление, и на который не был получен ответ о требовании платежа, или ответом явилось согласие на полноправное расторжение, будут достаточным основанием для исключения записи о регистрации договора аренды в Реестре недвижимости.

–

При наличии последующих обязательств по договору аренды, для его отмены также необходимо доказать отправку подлинного уведомления их владельцам по адресу, указанному в Реестре, а также заверить у нотариуса передачу нанимателем поручительства в их пользу.

–

Статья 28. Прекращение действия договора аренды

Помимо других причин, изложенных в настоящем разделе, договор аренды прекратит свое действие по следующим причинам:

–

а) Утрата арендуемой недвижимости по причинам, не зависящим от арендодателя.

–

б) В соответствии с заявлением о разрушении, подтвержденном соответствующим органом [57].

–

РАЗДЕЛ III. Об аренде с целью, отличной от проживания

Статья 29. Отчуждение арендуемой недвижимости

Приобретатель арендуемой недвижимости будет замещать в правах и обязанностях арендодателя, если только на него не распространяется действие требований статьи 34 Закона об ипотеке [58].

–

Статья 30. Сохранение, улучшение арендуемого жилья и работы, проводимые нанимателем

Положения статей 21, 22, 23 и 26 настоящего Закона также применимы к договорам аренды, регулируемым настоящей статьей. Также применимы положения статьи 19 с начала срока действия договора аренды [59].

–

Статья 31. Право преимущественного приобретения

Положения статьи 25 настоящего Закона также применимы к договорам аренды, регулируемым настоящей статьей [60].

–

Статья 32. Уступка договора и субаренда

1. Когда в арендуемом помещении проводится коммерческое или профессиональное мероприятие, наниматель может передать недвижимость в субаренду или уступить договор аренды без необходимости получения согласия арендодателя.

–

2. Арендодатель имеет право повысить арендную плату на 10 процентов в случае частичной субаренды и на 20 процентов в случае уступки договора или полной субаренды недвижимости.

–

3. Не будет считаться уступкой изменение личности нанимателя, как следствие слияния, преобразования или разделения арендующей организации, но арендодатель получит право на увеличение арендной платы, предусмотренное в предыдущем пункте [61].

–

4. Арендодатель должен быть поставлен в известность в достоверной форме как об уступке, так и о сдаче в субаренду в течение месяца после заключения таких договоров [62].

–

Статья 33. Смерть нанимателя

В случае смерти нанимателя в момент проведения в арендуемом помещении коммерческого или профессионального мероприятия, наследник или правопреемник, который продолжает его проведение, может заместить нанимателя в его правах и обязанностях до окончания действия договора.

–

Арендодатель должен быть уведомлен о замещении в письменной форме через два месяца со дня смерти нанимателя [63].

–

Статья 34. Компенсация Нанимателю

Прекращение действия договора ввиду истечения срока аренды собственности на договорных условиях,  где в течение последних пяти лет осуществлялась коммерческая деятельность по розничной торговле, дает право нанимателю на получение компенсации от арендодателя, при условии, что наниматель за четыре месяца до истечения срока, заявил о желании возобновить договор на пять лет по рыночной стоимости. Рыночной стоимостью аренды будет считаться сумма, о которой договорятся стороны; в отсутствии такого соглашения, рыночная стоимость аренды определяется судьей, назначенным обеими сторонами [64].

–

Размер компенсации определяется следующим образом:

1. Если наниматель инициирует ту же деятельность, которой он занимался ранее, в том же муниципалитете в течение шести месяцев после истечения срока действия договора аренды, компенсация будет включать в себя расходы на перевозку и ущерб в результате потери клиентов, по сравнению с тем количеством, которое было в предыдущем помещении, компенсация будет рассчитана относительно нового вида деятельности в течение шести первых месяцев.

–

1. Если наниматель начал заниматься другим видом деятельности в течение шести месяцев после истечения срока действия договора аренды или не предпринял никаких действий, а арендодатель или третье лицо занимаются той же или связанной с этим деятельностью на арендуемой ранее собственности в течение того же периода времени, то компенсация будет составлять один ежемесячный платеж в год на срок действия контракта, максимальное количество ежемесячных платежей – восемнадцать.

–

Соответствующими будут считаться мероприятия, имеющие возможность получать прибыль, хоть и частично, от клиентов, привлеченных деятельностью, которую осуществляет Наниматель.

–

В случае отсутствия согласия между сторонами о размере компенсации, компенсация будет установлена судьей, назначенным обеими сторонами [65].

–

Статья 35. Расторжение договора

Арендодатель может расторгнуть договор по причинам, указанным в пунктах а), б), в) и г) части 2 ст. 27, а также при отказе или субаренде помещения, нарушая изложенное в ст. 32 [66].

–

Раздел IV. Общие положения

Статья 36. Гарантии

1. После заключения договора необходимо потребовать страховой депозит и его выплату наличными в сумме, эквивалентной месячной арендной плате жилья, в случае другой причины использования помещения - в сумме, эквивалентной арендной плате жилья за 2 месяца[67].

–

1. В течение первых трех лет действия договора, залог не будет обновляться. Но каждый раз, когда аренда продлевается, Арендодатель может потребовать увеличения суммы залога, или Наниматель может потребовать уменьшения суммы залога до тех пор, пока сумма не станет равной одному или двум месячным платежам текущей арендной платы, если это необходимо на момент продления.

–

1. Обновление залога в период, в течение которого срок, оговоренный для аренды, превышает три года, будет регулироваться по требованию сторон. В случае отсутствия конкретного соглашения предполагается, что соглашение об обновлении арендной платы будет также использоваться для обновления суммы залога.

–

1. Сумма страховаго депозита наличными, которая должна быть возвращена Нанимателю в конце аренды, будет насчитываться по установленной законом ставке, через месяц после передачи ключей для аренды, без возмещения [68].

–

1. Стороны могут договориться о любых других гарантиях соблюдения обязательств со стороны Нанимателя, кроме наличных денег.

–

1. Освобожденными от предоставления гарантий являются: Центральные государственные органы управления, Администрации Автономных областей и учреждения, составляющие Местное Управление, автономные органы, государственные предпринимательские органы и другие государственные органы, связанные или зависимые от них, а также Ассоциации по обеспечению предупредительных мер по сокращению производственного травматизма и профессиональных заболеваний по социальному страхованию в сотрудничестве с управлением Социального Страхования, а также их Центры и Совместные Учреждения том случае, когда арендная плата должна быть выплачена из их соответствующих бюджетов[69].

–

Статья 37. Оформление арендного договора

Стороны могут взаимно оформить договор аренды.

–

В этом случае следует указать сведения о лицах, которые заключают договор, идентификационные данные арендного помещения, согласованный срок аренды, первоначальную арендную плату по договору и другие положения, которые стороны добровольно согласовали. [70].