
Письменное подтверждение о гарантированном договоре найма жилого помещения

Содержание

- A. Информация о вашем договоре
 - B. Определения
1. Основные и другие вопросы
 2. Уведомления
 3. Платежи за жилье
 - a. Оплата, подтверждение оплаты и изменения в арендной плате
 - b. Другие сборы, гарантии и депозиты
 4. Использование вашего дома и проживание в нем:
 - a. Проживание и использование жилья
 - b. Добавление или удаление другого лица из вашего договора
 - c. Транзакции, связанные с вашим жильем
 5. Ваши права и обязанности
 - a. Антиобщественное поведение и непозволительное поведение
 - b. Безопасность вашего дома
 - c. Уход за домом, уведомление и разрешение доступа
 - d. Оборудования подачи газа, воды, электроэнергии, модификации и улучшения жилья
 - e. Парковка
 - f. Домашние животные
 - g. Необычные характеристики, загрязнение и опасные материалы
 6. Обязанности вашего арендодателя
 - a. Уход за жильем, уведомление и доступ
 - b. Возложение обязательств на держателя договора (арендатора) и новых арендодателей

- c. Зоны общего пользования
- d. Непозволительное поведение
- e. Погашение арендной платы по окончании договора

7. Расторжение договора и выезд из жилья

8. Иски возвращения жилого помещения и уведомления

9. Письменные подтверждения и предоставление информации арендодателем

10. Изменение

11. Другие вопросы

Дополнения

А – Основания в связи с нуждами управления недвижимостью, для возвращения жилого помещения арендодателю

В - Пояснительная записка в отношении разделов 236 и 237 Закона

С – Пояснительная записка в отношении правопреемства в соответствии с Законом

Д – Основные и/или суплементарные условия, не включенные или не измененные в рамках настоящего договора

Е – Детализированный список сборов за обслуживание жилого помещения на дату заселения

А – ИНФОРМАЦИЯ О ВАШЕМ ДОГОВОРЕ (Пояснительная информация)

Это ваше письменное подтверждение о договоре найма жилого помещения, заключенном в соответствии с Законом об аренде жилья (Уэльс) 2016 года. Настоящий договор является гражданско-правовым договором, устанавливающим права и обязанности Городского совета округа Кайрфилли (Caerphilly County Borough Council) (в качестве вашего арендодателя) и ваши (в качестве держателя договора). Городской совет округа Кайрфилли является местным органом власти и арендодателем социального жилья в соответствии с Законом об аренде жилья (Уэльс) 2016 года.

Пояснительная информация о письменном подтверждении

- I. В этом разделе содержится необходимая информация о письменном подтверждении в соответствии с разделом 32(4) Закона об аренде жилья (Уэльс) 2016 года и положениями об аренде жилья (Пояснительная информация для письменных подтверждений о договорах найма жилого помещения) (Уэльс) 2022 года.

Письменное подтверждение о вашем договоре найма жилого помещения

- II. Это письменное подтверждение о вашем договоре найма жилого помещения. В нем изложены права и обязанности вас и вашего арендодателя. Ваш договор найма жилого помещения заключен в соответствии с Законом об аренде жилья (Уэльс) 2016 года («Закон»). Договор найма жилого помещения заключается между держателем договора («вами») и арендодателем («ваш арендодатель»).
- III. Вы должны внимательно прочитать условия этого письменного подтверждения, чтобы убедиться, что вы полностью их понимаете, и что вы не против условий, касающихся изменений или дополнительных условий, согласованных между вами и вашим арендодателем. Вы должны хранить это письменное подтверждение в безопасном месте, так как вам, возможно, придется обратиться к нему в будущем.
- IV. Ваше письменное подтверждение может быть предоставлено в электронном виде, если вы согласны получить его в электронном виде.
- V. Вам может быть предоставлено письменное подтверждение до заселения, и, если этого не произошло, то вам должно быть предоставлено письменное подтверждение договора найма жилого помещения в течение 14 дней с даты заселения (день, в который вы имеете право начать проживать в жилом помещении). Если ваш договор найма жилого помещения был конвертирован из существующего договора аренды или лицензии до принятия соответствующего законодательства, вам должно быть предоставлено

письменное подтверждение в течение шести месяцев с даты конвертации договора в договор найма жилого помещения.

- VI. Если вам не будет предоставлено письменное подтверждение в течение 14 дней с даты заселения, за каждый день (начиная с даты предполагаемого заселения), когда письменное подтверждение не было вам предоставлено, ваш арендодатель может быть обязан платить вам компенсацию, эквивалентную ежедневной арендной плате, за каждый день, когда письменное подтверждение не было предоставлено, максимум до двух месяцев арендной платы (если только арендодатель не предоставил письменное подтверждение намеренно).

Значение используемых слов¹

- VII. «Дата заселения» договора найма жилого помещения - это день, с которого вы имеете право проживать в жилом помещении.
- VIII. «Ключевые вопросы» в договоре найма жилого помещения охватывают следующую информацию:
- a. адрес жилья;
 - b. дата заселения;
 - c. размер арендной платы (или другого взноса); и,
 - d. период аренды (т.е. период времени, в течение которого арендная плата должна быть оплачена, например, еженедельно или ежемесячно).
- IX. Ваш гарантированный договор имеет период действия и продолжается от одного периода аренды до другого (как указано в ключевых вопросах в письменном подтверждении).

Условия вашего договоре найма жилого помещения: основные, супплементарные и дополнительные условия

- X. «Основные условия» - это положения Закона (или любого другого законодательного акта, которые министры Уэльса определяют как основные условия), которые автоматически включаются в качестве условий вашего договора найма жилого помещения. Некоторые из основных положений не могут быть опущены или изменены и должны отражать формулировку, указанную в Законе, за исключением редакционных изменений. Другие основные положения могут быть опущены или изменены по соглашению между вами и вашим

¹ См. также раздел В настоящего договора.

арендодателем, но только в том случае, если это улучшит ваше положение дел.

- XI. «Супплементарные условия» - это положения (изложенные в уставах, принятых министрами Уэльса), которые также автоматически включаются в качестве условий договора найма жилого помещения, за исключением случаев, когда:
- a. супплементарные условия опущены или изменены. Супплементарные условия могут быть опущены или изменены по соглашению между вами и вашим арендодателем либо для улучшения вашего положения дел, либо в пользу вашего арендодателя, при условии, что опущение или изменение не сделает супплементарные условия несовместимым с основными условиями; или
 - b. договор найма жилого помещения был конвертирован из существующего договора аренды или лицензии до принятия соответствующего Закона.
- XII. Если какие-либо основные или супплементарные положения не были включены в качестве условий договора найма жилого помещения, такие положения указаны в Дополнении D этого договора.
- XIII. «Дополнительные условия» согласовываются вами и вашим арендодателем, если они включены в ваш договор найма жилого помещения. Они могут охватывать любой вопрос при условии, что они не противоречат ключевым положениям, основным или супплементарным условиям.
- XIV. Любое дополнительное условие или изменение дополнительного условия, включенное в договор найма жилого помещения, не является обязательным для вас, если оно является несправедливым условием в соответствии с разделом 62 (требование о том, чтобы условия договора и уведомления были справедливыми) Закона о правах потребителей 2015 года.

Особенности основных, суплементарных и дополнительных условий, когда ваш договор был конвертирован из существующего договора аренды или лицензии, выданной до принятия соответствующего закона.

- XV. Если договор найма жилого помещения был конвертирован из существующего договора аренды или лицензии, выданной до принятия Закона, существующие условия договора, которые уже были согласованы вами и вашим арендодателем до конвертации договора, являются дополнительными условиями. Эти условия будут продолжать действовать, за исключением случаев, когда они несовместимы с основными положениями, включенными в качестве условия договора найма жилого помещения.
- XVI. Суплементарные условия, которые несовместимы с условиями существующей аренды или лицензии до ее конвертирования в договор найма жилого помещения, не будут включены в договор.
- XVII. Если ваш договор найма жилого помещения был конвертирован из существующего договора аренды или лицензии, выданной до принятия Закона, после того как ваш арендодатель предоставил вам письменное подтверждение о договоре найма жилого помещения:
 - a. некоторые основные условия могут быть опущены или изменены по соглашению между вами и вашим арендодателем, но только в том случае, если это в ваших интересах; а также
 - b. суплементарные условия могут быть опущены или изменены по соглашению между вами и вашим арендодателем если это в ваших интересах или в интересах вашего арендодателя, при условии, что опущение или изменение не сделает суплементарные условия несовместимым с основными условиями.

Ваши права и обязанности

- XVIII. У вас есть права, связанные с тем, как вы можете использовать жилое помещение, хотя некоторые из этих прав зависят от получения согласия на то вашего арендодателя.
- XIX. Право наследования может распространяться на того, кто живет с вами в доме в случае вашей смерти.

- XX. Вы можете понести ответственность за антиобщественное поведение или другое непозволительное поведение какого-либо лица, которое проживает или посещает жилое помещение. Антиобщественное поведение или непозволительное поведение может включать чрезмерный шум, словесное оскорбление, физическое насилие и домашнее насилие (включая физическое, сексуальное, психологическое, эмоциональное или финансовое насилие).
- XXI. Вы не должны допускать переполненности жилья, позволяя проживать в нем большему количеству людей, чем максимально допустимое количество. Часть 10 Закона о жилье 1985 года (переполненность) предоставляет информацию касательно определения максимального числа людей, проживающих в жилом помещении.
- XXII. Если вы не покинете жилое помещение сами, вы не можете быть выселены без постановления суда.
- XXIII. Прежде чем суд сможет вынести решение о возвращении жилого помещения арендодателю, ваш арендодатель должен продемонстрировать, что были соблюдены процедуры и что выполнено хотя бы одно из следующего:
- a. вы нарушили одно или несколько условий договора (которые включают в себя: неуплату арендной платы, участие или угрозу участия в антиобщественном поведении или другой деятельности непозволительного поведения, или неспособность должным образом ухаживать за жилым помещением), и будет разумно выселить вас из жилья; или
 - b. ваш арендодатель должен переместить вас в другое место, и применяется одно из оснований в связи с нуждами управления недвижимостью в соответствии с Разделом 160 Закона, и подходящее альтернативное жилье для вас имеется или будет доступно, когда приказ вступит в силу, и будет разумным выселить вас.

Проблемы с жилым помещением и споры

- XXIV. Если у вас возникли проблемы с жилым помещением, вы должны сначала связаться с арендодателем, чтобы попытаться решить их, и если этот подход не был успешным, то консультационные агентства (например, Бюро консультаций граждан (Citizens Advice Bureau) или организация предоставления жилья бездомным (Shelter Cymru)) или независимые юридические консультанты могут вам помочь.

XXV. Споры относительно условий вашего договора найма жилого помещения могут быть разрешены в окружном суде.

4 Дальнейшая информация о договорах найма жилого помещения

XXVI. Дополнительную информацию о договорах найма жилого помещения, включая разрешение споров, можно найти на веб-сайте правительства Уэльса, в консультационных агентствах (например, Бюро консультаций граждан или организации предоставления жилья бездомным) или у независимых юрисконсульттов.

В. ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Если не указано иное, все ссылки на «договор» относятся к настоящему документу, который является гарантированным договором аренды жилого помещения в соответствии с Законом об аренде жилья (Уэльс) 2016 года и связанным с ним законодательством. Если следующие термины фигурируют в настоящем договоре, они имеют следующие значения:

Закон

Любая ссылка на «Закон» в настоящем документе означает Закон об аренде жилья (Уэльс) 2016 года в действующей редакции и, при необходимости, с поправками.

Дополнительные условия

Любое условие, которое не является ключевым вопросом, основным условием или супплементарным условием. Для вступления в силу любое дополнительное условие должно быть совместимо с любым ключевым вопросом, основным или супплементарным условием. Дополнительные условия отмечены в настоящем договоре буквой «(A)».

Основное условие проживания

Лицо соответствует основному условию проживания, если в течение 12 месяцев до смерти держателя договора:

- a. он или она занимали жилое помещение, или
- b. он или она проживали с держателем договора (если держатель договора был приоритетным правопреемником в отношении договора найма жилого помещения, эта ссылка на держателя договора включает в себя лицо, правопреемником которого стал держатель договора).

Опекун

Лицо, которое:

- a. оказывает или намеревается оказывать значительную помощь другому лицу на регулярной основе, и
- b. не предоставляет или не будет предоставлять такой уход ввиду трудового договора или другого договора с любым другим лицом.

Лицо не обеспечивает уход из-за договора только потому, что ему или ей предоставляется питание и проживание или проживание, или потому, что он или она может получить статус резервного преемника.

Общие зоны пользования

Любая часть этого жилого помещения и любого другого помещения, которую держатель договора имеет право в соответствии с условиями договора использовать совместно с другими лицами. Примерами могут быть: коридоры, лестницы, лифты, балконы, проходы, лестничные площадки, входы, дорожки, ворота, мощеные участки, сады, парковочные зоны или другие зоны, которые предназначены для вашего пользования, а также для пользования лиц, проживающих или посещающих многоквартирный дом или соседнее(-ие) помещение(-я).

Согласие

Любая ссылка на согласие в соответствии с условиями настоящего договора означает получение письменного согласия.

Держатель договора

Физическое лицо, имеющее право занимать жилое помещение в качестве дома по договору найма жилого помещения в соответствии с разделом 7 Закона.

Права, закрепленные в Конвенции

«Права, закрепленные в Конвенции» (*hawliau Confensiwn*) имеют то же значение, что и в Законе о правах человека 1998 года (ч. 42).

Сделки

Для целей настоящего договора «сделка» включает в себя:

- a. написание договора аренды или написание лицензии, которая дает право занимать жилое помещение;
- b. передача; и/или
- c. передача под залог займа или иное обременение.

Домашнее животное

«Домашнее животное» означает животное, которое обычно содержится в качестве домашнего животного жителями в их доме, например: одомашненная собака (за исключением любой собаки, на которую распространяется Закон об опасных собаках 1991 года, если условия и обязательства, вытекающие из этого закона, не соблюдены), кошка, кролик и золотая рыбка, но исключает любое животное, указанное в списке Закона об опасных диких животных 1976 года.

Утверждение закона

Утверждение закона (когда бы он ни был принят или составлен, если не указано иное), содержащегося в документе, принятом в соответствии с актом Парламента, Мерой или Актом Парламента Уэльса, или Правилами, принятыми министрами Уэльса.

Состояние члена семьи (правопреемство)

Лицо, являющееся родителем, бабушкой/дедушкой, ребенком, внуком/внучкой, братом, сестрой, дядей, тетей, племянником или племянницей держателя договора.

Приказ о семейном имуществе

Для целей настоящего договора и Закона об аренде жилья (Уэльс) 2016 года «приказ о семейном имуществе» является приказом в соответствии с:

- a. раздел 24, Закон о деталях судопроизводства по брачно-семейным делам 1973 года;
- b. раздел 17 или 22, Закон судопроизводства по брачно-семейным делам 1984 года;
- c. пункт 1, приложение 1, Закон о детях 1989 года;
- d. приложение 7, Закон о семейном праве 1996 года;
- e. часть 2, приложение 5, Закон о зарегистрированных гражданских партнёрствах 2004 года;
- f. пункт 9 или 13, приложение 7, Закон о зарегистрированных гражданских партнёрствах 2004 года; или
- g. приказ в соответствии с приложением 1 (поскольку оно продолжает действовать в соответствии с приложением 9 Закона о семейном праве 1996 года), Закона о жилье лиц, состоящих в браке, 1983 года.

Основное условие

Положение в соответствии с Законом об аренде жилья (Уэльс) 2016 года, которое автоматически включается в качестве условия всех договоров найма жилого помещения или определенных договоров найма жилого помещения.

В соответствии с Законом некоторые основные условия могут быть изменены или исключены, если они согласованы между арендодателем и держателем договора, но только если это в интересах держателя договора. Эти виды основных условий отмечены буквой «(F)» в настоящем договоре.

Другие основные условия не могут быть изменены или исключены, даже если арендодатель и держатель договора согласны на это, хотя допускаются «редакционные» изменения – изменения в формулировках условий, которые

никоим образом не изменяют основное содержание условия. Эти виды условий отмечены буквами «(MF)» в настоящем договоре.

Микрорайон

Микрорайон арендодателя, в котором расположено жилое помещение, или, если жилое помещение не расположено в микрорайоне арендодателя, то любая земля арендодателя, как описано в договоре, обслуживающем или связанном с жилым помещением.

Ключевые вопросы

Жилье; дата заселения; сумма арендной платы или другого сбора; и периоды аренды. Информация о них изложена в Разделе 1 настоящего договора найма жилого помещения.

Отсутствие заботы

Неспособность обеспечить надлежащий уход за жилым помещением или, если жилое помещение является частью большего здания, частей общего пользования, которые держатель договора имеет право использовать по договору.

Лицо, снимающее комнату («квартирант»)

Лицо, проживающее в жилом помещении в качестве «квартиранта», если аренда или лицензия, в соответствии с которой он или она занимает жилое помещение, подпадает под действие пункта 6 приложения 2 Закона (жилье, совместно используемое с арендодателем), за исключением случаев, когда этому лицу направляется уведомление в соответствии с пунктом 3 приложения 2 о том, что его или ее соглашение аренды или лицензия является договором найма жилого помещения.

Члены семьи

Лицо является членом семьи, если:

- a. он или она является супругом или гражданским партнером этого лица,
- b. он или она и это лицо живут вместе, как если бы они были супругами или гражданскими партнерами, или
- c. он или она является родителем, бабушкой/дедушкой, ребенком, внуком/внучкой, братом, сестрой, дядей, тетей, племянником или племянницей этого лица.

Жилец, имеющий разрешение

Лицо имеет разрешение на проживание в жилом помещении, на которое распространяется договор найма жилого

помещения, если оно проживает в жилом помещении в качестве «квартиранта» или субарендатора держателя договора, или если оно не является «квартирантом» или субарендатором, но ему разрешено проживать в жилом помещении в качестве своего дома держателем договора.

Непозволительные действия

Поведение держателя договора, запрещенное разделом 55 Закона и условиями с 5.1 по 5.5 настоящего договора. Поведение, которое потенциально нарушает эти условия, характеризуется большим спектром действий и может включать чрезмерный шум, словесные оскорбления и физическое насилие. Непозволительное поведение также может включать домашнее насилие (включая физическое, сексуальное, психологическое, эмоциональное или финансовое насилие).

Приоритетный правопреемник

Лицо является приоритетным правопреемником держателя договора, если:

- a. он или она является супругом или гражданским партнером держателя договора или живет вместе с держателем договора, как если бы они были супругами или гражданскими партнерами, и
- b. он или она занимает жилое помещение в качестве своего единственного или основного дома на момент смерти держателя договора.

Но ни одно лицо не является приоритетным правопреемником держателя договора, если держатель договора являлся приоритетным правопреемником в отношении договора найма жилого помещения.

Резервный правопреемник: опекун

Лицо является резервным правопреемником держателя договора, если оно не является приоритетным правопреемником держателя договора и:

- a. он или она соответствует условиям статуса опекуна,
- b. он или она занимали жилое помещение в качестве своего единственного или основного дома на момент смерти держателя договора, и
- c. он или она соответствует условиям проживания опекуна.

Лицо удовлетворяет условиям статуса опекуна, если в любое время в течение 12 месяцев до смерти держателя договора, оно было опекуном для следующих лиц:

- a. держатель договора, или
- b. член семьи держателя договора, который на момент предоставления ухода проживал с держателем договора (если держатель договора был приоритетным правопреемником в отношении договора найма жилого помещения, ссылки на держателя договора здесь включают лицо, правопреемником которого стал держатель договора).

Лицо соответствует условиям проживания в качестве опекуна, если:

- a. он или она соответствует основному условию проживания, и
- b. на момент смерти держателя договора не было другого жилья, которое лицо имело бы право занимать в качестве дома.

Резервный правопреемник: член семьи

Лицо является резервным правопреемником держателя договора, если оно не является приоритетным правопреемником держателя договора и:

- a. он или она удовлетворяет условиям члена семьи,
- b. он или она занимали жилое помещение в качестве своего единственного или основного дома на момент смерти держателя договора, и
- c. если он или она соответствует условию статуса члена семьи, он или она также соответствует основному условию проживания.

Лицо удовлетворяет условиям статуса члена семьи, если оно является членом семьи держателя договора (если держатель договора был приоритетным правопреемником в отношении договора найма жилого помещения, эта ссылка на держателя договора включает в себя лицо, правопреемником которого стал держатель договора).

Лицо соответствует основному условию проживания, если в течение 12 месяцев до смерти держателя договора:

- a. он или она занимали жилое помещение, или
- b. он или она проживали с держателем договора (если держатель договора был приоритетным правопреемником в отношении договора найма жилого помещения, эта ссылка на держателя договора включает лицо, правопреемником которого стал держатель договора).

Обязательства по ремонту

Значение этому указано в разделе 100(2) Закона, в котором изложено следующее:

- a. Обязательства по ремонту (или поддержанию или сдаче в ремонт), или по техническому обслуживанию, обновлению, строительству или замене любого имущества, и,
- b. обязательства поддерживать любое жилье в пригодном для проживания человека состоянии, как бы оно ни было выражено, и,
- c. включают обязательства арендодателя в соответствии с разделами 91 и 92 Закона (которые в настоящем договоре изложены в пунктах 6.1-6.2 и 6.6-6.8).

Установка оборудования

Установка оборудования для подачи воды, газа или электричества, в целях санитарии, для отопления или нагрева воды.

Указанные сервисные установки

Установка для подачи воды, газа или электричества или другого топлива (если применимо) для санитарии, отопления помещений или нагрева воды.

Супплементарные условия

Положение, изложенное в правилах, принятых министрами Уэльса в соответствии с положениями Закона об аренде жилья (Уэльс) 2016 года, которое может быть автоматически включено в качестве условия во все договоры аренды жилого помещения или определенных договоров аренды жилого помещения. Супплементарные условия отмечены буквой «(S)» в настоящем договоре.

Слова, содержащиеся в настоящем соглашении, используемые в единственном числе (или подразумевающие это), также могут иметь значение множественного числа и наоборот.

За исключением случаев, когда в настоящем договоре упоминается «Закон», как определено, любая ссылка в настоящем договоре на закон Национальной Ассамблеи Уэльса или Парламента относится к этому Закону в том виде, в каком он применяется на дату настоящего договора и любых последующих поправок или повторного введения его в действие.

1. КЛЮЧЕВЫЕ И ДРУГИЕ ВОПРОСЫ

Следующие условия излагают ключевые вопросы и другую информацию в отношении настоящего гарантированного договора найма жилого помещения:

- 1.1 Настоящий договор заключается между: **Городским советом округа Кайрфилли** («Арендодатель(-и)», «мы» и/или «нас») и

.....

.....

(«держатель(-и) договора») и/или «вы»).

- 1.2 Городской совет округа Кайрфилли является арендодателем социального жилья, как это определено в разделе 9 Закона.

- 1.3 В случае наличия совместных держателей договора термин «держатель договора» или «вы» применяется к каждому держателю договора, и имена всех держателей договора должны быть указаны выше.

- 1.4 Каждый держатель договора в отдельности имеет все обязанности и права, изложенные в настоящем договоре.

- 1.5 Настоящий договор относится к

.....

.....

(«жилое помещение»).

- 1.6 Жилье состоит из

.....

.....

1.7 Первоначальная недельная арендная плата за жилое помещение в начале этого договора составляет £.....

a. Первый платеж или арендная плата должны быть внесены

b. Дальнейшие платежи должны производиться каждую неделю в тот же день недели, что и первый платеж арендной платы, за исключением 4 недель, представляющихся без арендной платы, происходящих с интервалами в течение года.

Другие сборы

a. сборы за обслуживание жилого помещения - £.....в неделю (они *могут варьироваться в течение срока действия договора – информацию о том, как были рассчитаны текущие сборы за обслуживание, см. в Дополнении E*)

Общий еженедельный платеж: £.....

1.8 Вы не внесли депозит.

1.9 Вы можете начать проживать в жилом помещении.....(«дата заселения»).

1.10 Контактные данные арендодателя:

a. Почта Caerphilly Homes
Ty Penallta
Tredomen Park
Ystrad Mynach
Hengoed
CF82 7PG

b. Телефон: 01443 873535

Подписи:

1.11 Подписываясь ниже, вы соглашаетесь с условиями настоящего

договора:

Держатель(-и) договора

Подпись: _____

Расшифровка подписи: _____

Дата: _____

Подпись:* _____

Расшифровка подписи: _____

Дата: _____

Подпись:* _____

Расшифровка подписи: _____

Дата: _____

Подпись:* _____

Расшифровка подписи: _____

Дата: _____

*если имеются совместные держатели договора (удалите, если не требуется)

От имени арендодателя:

Подпись: _____

Расшифровка подписи: _____

Дата: _____

Основные и супплементарные условия настоящего гарантированного договора изложены в этой части. Основные условия, которые не могут быть исключены из настоящего договора или изменены таким образом, чтобы каким-либо образом изменить их содержание, имеют буквы «(MF)» в конце параграфа. Основные условия, которые могут быть опущены или изменены, если вы и мы согласимся на это, и это будет в ваших интересах, имеют букву «(F)» в конце параграфа. Супплементарные условия имеют букву «(S)» в конце параграфа. Дополнительные условия имеют букву (A).

Любые основные или супплементарные условия, которые были исключены или изменены в настоящем договоре, представлены в Дополнении D.

Если термин относится к держателю договора, обычно используется местоимение «вы» вместо «держатель договора». Точно так же, когда термин относится к чему-то, принадлежащему держателю договора, обычно используется местоимение «ваш», вместо «держатель договора». Точно так же, когда термин относится к арендодателю, обычно используется местоимение «мы» или «нас», как и «наш», когда речь идет о чем-то, что принадлежит нам.

Сноски не являются частью условий настоящего договора, но были включены для удобства.

2 УВЕДОМЛЕНИЯ

- 2.1 Любое уведомление, заявление или какой-либо документ, требуемый или выдаваемый в соответствии с настоящим договором, должен быть предоставлен в письменной форме. (F)
- 2.2 Разделы 236 и 237 Закона содержат дополнительные положения о форме уведомлений и других документов, а также о том, как доставить (или иным образом предоставить) документ, который требуется или выдается, лицу в соответствии с Законом.² (F)
- 2.3 Вы соглашаетесь с тем, что положения Закона, упомянутого в пункте 2.2, также будут применяться в отношении того, как любой документ или уведомление, связанные с настоящим договором, независимо от того, должны ли они быть предоставлены в соответствии с Законом или иным образом, могут быть предоставлены или доставлены вам. (A)
- 2.4 Любое письменное уведомление, которое должно быть вручено нам, может быть отправлено на наш адрес, указанный в разделе «Основные вопросы» настоящего договора, если мы не предоставим вам форму RHW4 «Уведомление об изменении адреса Арендодателя», уведомляющую вас о нашем новом адресе. Если вам будет предоставлено более одной формы RHW4 в течение срока действия

² Хотя ссылка должна быть сделана на разделы 236 и 237 Закона в Приложении В настоящего договора, мы включили формулировку, чтобы отразить характер этих положений. Во избежание сомнений, приложение В предназначено для разъяснения и объяснения и не является основным, супплементарным или дополнительным условием.

настоящего договора, то в самой последней форме RHW4, предоставленной вам, будет иметься правильный адрес для направления нам письменного уведомления. (A)

- 2.5 Любой запрос на наше согласие на выполнение каких-либо действий в соответствии с условиями настоящего договора может быть отправлен нам в электронном виде по электронной почте на адрес: **housingnotices@caerphilly.gov.uk**. Это единственный электронный вид связи для подобных запросов согласия, и если ваш запрос не будет отправлен на этот адрес электронной почты, то ваш запрос не будет зачтен. (A)
- 2.6 Любое уведомление, которое вы направляете в соответствии с условиями настоящего договора или в соответствии с Законом, может быть отправлено нам в электронном виде по электронной почте на адрес: **housingnotices@caerphilly.gov.uk**. Это единственный электронный способ получения уведомлений, и если ваше уведомление не будет отправлено на этот адрес электронной почты, то ваше уведомление не будет зачтено.

3. ПЛАТЕЖИ ЗА ВАШЕ ЖИЛЬЕ

Арендная плата

- 3.1 Вы должны оплатить арендную плату в сумме и в даты, указанным в пункте 1.7, если указанная сумма или даты оплаты не изменены в соответствии с настоящим договором, и в этом случае вы должны оплатить арендную плату в сумме и в даты оплаты, как указано в изменениях. (A)
- 3.2 Мы предоставим вам информацию о том, как и где платить арендную плату. (A)

Подтверждение оплаты арендной платы

- 3.3 В течение 14 дней с момента получения от вас запроса мы должны предоставить вам письменную квитанцию о любой арендной плате, уплаченной по договору. (S)

Изменение в сумме арендной платы

- 3.4 Мы можем изменить сумму арендную плату, подлежащей к уплате в соответствии с условиями настоящего договора, направив вам уведомление с указанием новой суммы арендной платы, которая вступит в силу в указанную дату, которая будет указана в уведомлении. (F)

- 3.5 Период между датой направления вам уведомления и указанной датой вступления в силу новой арендной платы не может быть менее двух месяцев. (F)
- 3.6 В первом уведомлении об изменении суммы арендной платы может быть указана любая дата, если она соответствует условиям 3.4 и 3.5. В любом последующем уведомлении об изменении должна быть указана дата, которая должна быть не менее чем один год после последней даты вступления в силу новой арендной платы. (F)
- 3.6A Если уведомление с указанием новой суммы арендной платы вступает в силу в дату, которая не является днем, когда ваша еженедельная арендная плата обычно подлежит оплате, то арендная плата за одну неделю, в течение которой новая арендная плата вступит в силу, будет рассчитываться на пропорциональной основе путем:
- a. деление существующей арендной платы на 7 и умножение ее на количество дней с того дня недели, в который ваша арендная плата обычно подлежит уплате, включительно, до дня, непосредственно предшествующего вступлению в силу новой арендной платы в соответствии с уведомлением;
 - b. деление новой арендной платы на 7 и умножение ее на количество дней со дня вступления новой арендной платы в силу в соответствии с уведомлением включительно до дня, непосредственно предшествующего наступлению срока следующей еженедельной арендной платы; и
 - c. сложение цифр в 3.6Aa и 3.6Ab вместе. (A)

Другие сборы (если применимо)

- 3.7 Вы можете нести ответственность за другие еженедельные расходы, например, за сбор за обслуживание, которые не включены в арендную плату. Текущая общая сумма таких еженедельных сборов, если таковые имеются, указана в пункте 1.7 настоящего договора, а подробный список сборов за обслуживание, если таковые имеются, содержится в Дополнении Е. Сумма любого такого еженедельного сбора может быть изменена нами по нашему усмотрению, если сборы изменятся. Мы можем добавить дополнительные категории сборов за обслуживание, изменив настоящий договор в соответствии с частью 10 настоящего договора. Мы предоставим вам информацию о том, как и где оплачивать любые другие сборы. Вы должны оплачивать другие еженедельные сборы в тот же день каждой недели, когда должна быть оплачена ваша еженедельная арендная плата. (A)

Безопасность и депозиты³

- 3.8 Мы не можем требовать предоставления гарантий (включая депозит) в любой форме, кроме как:
- a. деньги; или,
 - b. гарантия. (F)
- 3.9 Если вы вносите депозит по настоящему договору (или другое лицо вносит депозит от вашего имени), депозит должен обрабатываться в соответствии с утвержденной депозитной схемой. (MF)
- 3.10 До окончания 30-дневного периода, начинающегося со дня оплаты депозита, мы должны:
- a. соблюдать первоначальные требования разрешенной депозитной схемы; и,
 - b. предоставить вам (и любому лицу, которое внесло депозит от вашего имени) необходимую информацию. (MF)
- 3.11 Требуемая информация - это информация, которая может быть указана министрами Уэльса в правилах в соответствии с разделом 45 Закона, касающихся:
- a. разрешенных депозитных схем, которые применяются; и,
 - b. наше соответствие первоначальным требованиям схемы; и,
 - c. действие главы 4, части 3 Закона (Депозиты и депозитные схемы), включая ваши права (и права любого лица, которое внесло депозит от вашего имени) в отношении депозита. (MF)

4. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ И ПРОЖИВАНИЕ В ВАШЕМ ЖИЛЬЕ

Заселение и использование вашего жилья

- 4.1 Вы или, если есть совместные держатели договора, то по крайней мере один из вас должен занимать жилое помещение в качестве вашего единственного или основного дома в течение срока действия договора найма жилого помещения. (S)

³ Как указано в разделе 1: Ключевые вопросы, депозит по настоящему договору не подлежит уплате. Таким образом, приведенные ниже положения не применяются, но должны быть включены в качестве обязательного основного условия Закона, которое не может быть исключено из договора.

- 4.2 Вы не должны вести или разрешать какую-либо торговлю или бизнес в жилом помещении без нашего письменного согласия. Вы не должны рекламировать услуги или выставлять товары на продажу без предварительного письменного согласия арендодателя.⁴ (S)
- 4.3 Если вам станет известно, что ваше жилье было или будет незанятым в течение 28 или более дней подряд, вы должны уведомить нас об этом как можно скорее. (S)

«Квартиранты» и разрешенные жильцы.

- 4.4 Вы можете разрешить лицам проживать в жилом помещении в качестве «квартирантов». (F)
- 4.5 Вы можете разрешить лицам, которые не являются «квартирантами» или субарендаторами, проживать в жилом помещении в качестве дома. (S)
- 4.6 Вы ни при каких обстоятельствах не должны:
- a. заключать договор о субаренде всего или части жилого помещения; или
 - b. разрешать «квартиранту» оставаться проживать в жилом помещении, если вы прекратите использовать жилое помещение в качестве своего единственного или основного дома в течение срока действия договора найма жилого помещения. (A)
- 4.7 Как указано в пояснительных записках к настоящему договору, вы не должны допускать переполненности жилого помещения, разрешая проживание в нем большему числу лиц, чем максимально допустимое количество. (A)

Право проживать в жилом помещении без вмешательства со стороны арендодателя

- 4.8 Мы не можем каким-либо действием или бездействием вмешиваться в ваше право занимать жилое помещение. (F)
- 4.9 Мы не вмешиваемся в ваше право занимать жилое помещение:

⁴ Это суплементарное условие было изменено. Подробную информацию о внесенных изменениях см. в Дополнении D.

- a. путем разумного осуществления наших прав по настоящему договору;
и/или
- b. из-за несоблюдения обязательств по ремонту. (F)

4.10 Считается, что мы нарушили ваше право, если лицо, которое

- a. действует от нашего имени, или
- b. имеет долю в жилом помещении или его части, которая превосходит нашу долю, вмешивается в ваше право посредством любого законного действия или бездействия. (F)

Добавление или удаление лица из настоящего договора

4.11 Вы, как держатель договора, и другое лицо, можете, с нашего согласия, сделать это лицо совместным держателем договора в соответствии с условиями договора. (F)

4.12 Если лицо становится совместным держателем договора, оно приобретает все права и обязанности держателя договора в соответствии с условиями договора со дня, когда оно становится держателем договора. (F)

4.13 Совместный держателем договора в соответствии с условиями гарантированного договора может выйти от договора, направив уведомление («уведомление о выходе»). (F)

4.14 В уведомлении о выходе должна быть указана дата, когда вы намерены прекратить быть совместной стороной настоящего договора («дата выхода»). (F)

4.15 Вы должны направить письменное предупреждение другим держателям договора, когда вы направляете нам уведомление о своем выходе, и копия уведомления о выходе должна быть приложена к этому уведомлению, за исключением случаев, когда уведомление рассматривается как уведомление о выходе в соответствии с пунктом 4.18 ниже. (F)

4.16 Мы должны направить письменное предупреждение, приложив копию уведомления о выходе, другим совместным держателям договора в кратчайшие разумные сроки после получения нами уведомления о выходе. (F)

- 4.17 Вы перестанете быть стороной настоящего договора в указанную дату в соответствии с выходом. (F)
- 4.18 Уведомление, направленное нам одним или несколькими (но не всеми) держателями совместного договора, которое претендует на то, чтобы быть уведомлением о прекращении действия договора, должно рассматриваться как уведомление о выходе, а дата, указанная в уведомлении, должна рассматриваться как дата выхода из договора. (F)
- 4.19 Минимальный период между датой направления нам уведомления в соответствии с условиями 4.13 - 4.18 и датой выхода должна составлять один месяц. (S)
- 4.20 Если совместный держатель договора умирает или перестает быть стороной настоящего договора по какой-либо другой причине, с момента, когда он или она перестает быть стороной договора, остальные держатели договора могут:
- a. в полном объеме обладать всеми правами по настоящему договору, и
 - b. нести ответственность за полное выполнение всех обязательств перед нами по договору. (MF)
- 4.21 Совместный держатель договора не имеет прав или не несет ответственности по какому-либо обязательству в период после того, как он или она перестает быть стороной договора. (MF)
- 4.22 Ничто в пунктах 4.20 и 4.21 выше не отменяет никаких прав или не снимает никакой ответственности с совместного держателя договора до того, как он или она перестанет быть стороной договора. (MF)
- 4.23 Условия 4.20 - 4.22 выше не применяются, если совместный держатель договора перестает быть стороной настоящего договора, потому что его права и обязанности по договору передаются в соответствии с настоящим договором. (MF)

Транзакции, касающиеся вашего жилья.

- 4.24 «Сделки» включает вопросы, изложенные в разделе В настоящего договора (Определения)⁵. (F)

⁵ См. раздел 57(4) Закона.

- 4.25 Вы не можете заключать сделки с настоящим договором, жилым помещением или любой частью жилого помещения, за исключением:
- a. это каким-либо образом разрешено настоящим договором, или
 - b. в соответствии с приказом о семейном имуществе.⁶ (F)
- 4.26 Совместный держатель договора не может заключать сделки касательно своих прав и обязанностей по настоящему договору (или с настоящим договором, жилым помещением или любой частью жилого помещения), за исключением случаев, когда:
- a. это каким-либо образом разрешено настоящим договором, или
 - b. в соответствии с приказом о семейном имуществе. (F)
- 4.27 Если вы совершили поступок, который нарушает пункт 4.25 выше или в качестве совместного держателя договора, вы совершили поступок, который нарушает пункт 4.26 выше:
- a. сделка не распространяется на нас, и
 - b. держатель договора или совместный держатель договора нарушает настоящий договор (несмотря на то, что сделка не распространяется на нас). (F)

Передача потенциальному правопреемнику⁷

- 4.28 Вы можете передать договор:
- a. потенциальному преемнику, или
 - b. если имеется два или более потенциальных преемника, всем потенциальным преемникам, которые желают быть включенными в передачу договора. (F)
- 4.29 Вы можете передать договор в соответствии с пунктом 4.28 выше только с нашего согласия. (F)
- 4.30 Если вы являетесь единственным держателем договора, потенциальным преемником является лицо, которое будет иметь право на получение в случае вашей смерти непосредственно перед передачей. (F)

⁶ См. раздел 251 Закона и определения в разделе В настоящего договора.

⁷ Закон предусматривает законное правопреемство, которое объясняется в Дополнении С.

4.31 При наличии совместных держателей договора потенциальным правопреемником является лицо, которое будет иметь право унаследовать от совместного держателя договора, если:

- a. держатель договора умер непосредственно перед передачей, и
- b. когда совместный держатель договора умер, он или она был(-а) единственным держателем договора. (F)

Передача другим держателям гарантированных договоров

4.32 Поскольку арендодатель является арендодателем социального жилья, вы можете передать договор лицу, которое до передачи является держателем договора в соответствии с гарантированным договором, по которому арендодатель является арендодателем социального жилья, и непосредственно перед передачей перестает быть держателем договора в соответствии с тем договором. Передача под этим условием возможна только с согласия арендодателя. (F)

Передача путем обмена

4.33 Вы можете передать настоящий договор путем обмена с арендатором, который имеет гарантированный договор в Англии, или некоторыми другими держателями договоров (если арендодатель является арендодателем социального жилья), если вы сначала получите наше предварительное письменное согласие. (A)

ВАШИ ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ

Антиобщественное поведение и другие непозволительные действия

5.1 Вы не должны предпринимать или угрожать предпринимать действия, способным причинить неудобства или раздражение лицу, имеющему право (независимо от описания):

- a. проживать в здании, на которое распространяется договор найма жилого помещения, или
- b. проживать в здании или ином жилом помещении вблизи здания, на которое распространяется действие договора найма жилого помещения. (MF)

5.2 Вы не должны предпринимать или угрожать предпринимать действия, способные причинить неудобства или раздражение лицу, занимающемуся законной деятельностью:

- a. в жилом помещении, на которое распространяется действие настоящего договора найма жилого помещения, или
- b. вблизи этого жилого помещения. (MF)

- 5.3 Вы не должны предпринимать или угрожать предпринимать действия:
- a. способные причинить неудобства или раздражение:
 - i. Арендодателю, или
 - ii. лицу (независимо от того, нанято ли оно арендодателем), действующему в связи с осуществлением функций арендодателя по вопросам управления жильем, и
 - b. которые прямо или косвенно влияют на функции арендодателя по вопросам управления жилья. (MF)
- 5.4 Вы не можете использовать или угрожать использовать жилое помещение, на которое распространяется действие настоящего договора найма жилого помещения, включая любые части общего пользования и любую другую часть здания, составляющего жилое помещение, в преступных целях. (MF)
- 5.5 Вы не должны, каким-либо действием или бездействием:
- a. разрешать, подстрекать или поощрять какое-либо лицо, которое проживает или посещает жилье, действовать, как указано в пунктах 5.1-5.3 (включительно) выше, или
 - b. разрешать, подстрекать или поощрять какое-либо лицо действовать, как указано в пункте 5.4 выше. (MF)

Преследование

- 5.6 Вы не должны преследовать или разрешать, позволять, подстрекать или поощрять какое-либо другое лицо к преследованию любого лица (которое, во избежание сомнений, включает любых должностных лиц арендодателя, работников компаний или их уполномоченных агентов), проживающего, посещающего или иным образом участвующего в законной деятельности вблизи жилого помещения. (A)
- 5.7 Примеры преследования для целей объяснений пункта 5.6 включают, но не ограничиваются:
- a. запугивание на основании религиозных убеждений, этнического происхождения, сексуальной ориентации, инвалидности, пола, возраста или на любой другой основе;
 - b. насилие или угрозы насилия, включая домашнее насилие;
 - c. оскорбительные слова или поведение;
 - d. повреждения или угрозы повреждения имущества, принадлежащего другому лицу, включая повреждение любой части его дома;

- е. написание угрожающих или оскорбительных граффити; и/или
- ф. любое действие или бездействие, рассчитанное на то, чтобы помешать спокойствию или комфорту любого другого лица или причинить ему неудобства.

Вандализм

- 5.8 Вы не будете преднамеренно наносить ущерб или разрешать, подстрекать или поощрять любое лицо, проживающее в жилом помещении или посещающее его, преднамеренно наносить ущерб жилому помещению или любой из частей общего пользования. Во избежание сомнений, такое повреждение включает повреждение или порчу поверхности любой стены, двери, потолков, окон, лестниц, ограждения или любой другой части жилого помещения или частей общего пользования с помощью граффити или любым другим аналогичным способом. (A)

Безопасность вашего дома

- 5.9 Вы должны принять меры для обеспечения безопасности жилого помещения. (S)
- 5.10 В соответствии с пунктами 5.11 и 5.12 ниже вы можете сменить любой замок на внешних или внутренних дверях жилого помещения при условии, что любые такие изменения обеспечивают не меньшую безопасность, чем те, которые были ранее.⁸ (S)
- 5.11 Запрещается менять какие-либо замки на любых противопожарных наружных или внутренних дверях жилого помещения (поскольку дверь будет оценена на предмет пожарной безопасности, и смена замка может негативно повлиять на ее эффективность в случае пожара). Если вы сомневаетесь в том, является ли какая-либо наружная или внутренняя дверь противопожарной дверью, свяжитесь с нами, прежде чем вносить какие-либо изменения. (A)
- 5.12 Если жилое помещение является частью схемы специального жилья, вы не должны вносить какие-либо изменения в систему ключей как внутренних, так и основных дверей. (A)

Забота о доме и микрорайоне

- 5.13 Вы не несете ответственности за естественный износ жилого помещения или приспособлений и арматуры в жилом помещении, но вы должны:
- а. надлежащим образом заботиться о жилом помещении, встроенных

⁸ Это суплементарное условие было изменено. Подробную информацию о внесенных изменениях см. в Дополнении D.

- приспособления и предметах в жилом помещении, перечисленных в списке инвентаря;
- b. поддерживать декоративный ремонт жилого помещения в адекватном состоянии; и
 - c. не удалять из жилого помещения какие-либо встроенные приспособления и предметы или какие-либо предметы, перечисленные в списке инвентаря, без нашего согласия;
 - d. не изменять, модифицировать или выполнять какие-либо работы с какой-либо противопожарной дверью (внутренней или внешней) без нашего согласия;
 - e. не хранить в жилом помещении ничего, что могло бы представлять угрозу здоровью и безопасности для вас, любого лица, которому разрешено проживать в помещении, любых лиц, посещающих жилое помещение, или любых лиц, проживающих в непосредственной близости от жилого помещения.⁹ (S)

5.13A Если вы нарушаете какое-либо из обязательств пункта 5.13, мы можем войти в жилое помещение в любое разумное время с целью замены или проведения ремонта встроенных приспособлений и предметов или других предметов, перечисленных в списке инвентаря. В этом случае мы должны уведомить вас не менее чем за 24 часа до входа в ваше жилое помещение. Вам будет необходимо произвести оплату по нашему требованию за какие-либо расходы, которые мы понесем в случае какого-либо нарушения в соответствии с пунктом 5.13 (A)

5.14 В соответствии с пунктом 5.13 и любыми условиями настоящего документа, в которых изложены наши обязательства, вы должны:

- a. поддерживать все гаражи и хозяйственные постройки в адекватном состоянии, порядке и чистоте, а также держать естественные стоки на улице чистыми и незаблокированными;
- b. содержать сад, двор, палисадник или части общего пользования, включая кусты и деревья, которые являются частью жилого помещения, в ухоженном и аккуратном состоянии;
- c. содержать любые деревья в вашем саду в хорошем состоянии и в таком состоянии, которое не причиняет неудобств или раздражения соседям или лицу, занимающемуся законной деятельностью в месте вашего проживания;
- d. содержать части общего пользования в чистом и аккуратном состоянии и без предметов, которые могут создавать препятствия;
- e. убедиться, что вы используете соответствующие предметы для растапливания с целью обогрева помещения с помощью предоставленного или установленного с нашего согласия оборудования, и что дымоходы ежегодно чистятся.

⁹ Это супплементарное условие было изменено. Подробную информацию о внесенных изменениях см. в Дополнении D.

и вы не будете (и не будете разрешать какому-либо лицу) совершать следующее:

- f. накапливать мусор или фекалии животных; эти предметы должны быть своевременно отправлены в соответствующее место сбора мусора;
- g. сжигать отходы или предметы домашнего обихода (включая мебель, матрасы или аналогичные предметы) в саду, дворе, палисаднике или частях общего пользования;
- h. сажать, срубить или повреждать деревья или кусты без предварительного получения нашего письменного согласия; или
- i. блокировать какие-либо общие подъездные пути или пешеходные дорожки, что может предотвратить доступ аварийных транспортных средств к жилому помещению, другим объектам или так далее. (A)

5.14A Если вы нарушаете какое-либо из обязательств по пункту 5.14, мы можем войти в ваше жилое помещение в любое разумное время с целью выполнения работ, которые мы считаем необходимыми для устранения последствий вашего нарушения. В этом случае мы должны уведомить вас не менее чем за 24 часа до входа в ваше жилое помещение. Вы должны будете оплатить арендодателю по его требованию любые расходы, которые он понесет в ходе какого-либо нарушения в соответствии с пунктом 5.14 (A)

5.15 Вы должны как можно скорее уведомить нас о каких-либо неисправностях, дефектах, повреждениях или необходимости ремонтных работ в жилом помещении или частях общего пользования, за которые, по вашему разумному мнению, мы несем ответственность, таких как заблокированные водостоки, утечка воды, структурные дефекты и дефекты дорожек, ступеней, патио или террас, а также дефекты водо-, газо-, электро- и пожарных установок.¹⁰ (S)

5.16 Если вы обоснованно считаете, что любая неисправность, дефект или повреждение встроенных приспособлений и предметов, или предметов перечисленных в списке инвентаря, не является нашей ответственностью, вы должны в течение разумного периода времени выполнить ремонт этих приспособлений и предметов, включая предметы, перечисленные в списке инвентаря, или заменить их. Это условие применяется, если неисправность или повреждение произошли полностью или главным образом из-за ваших действий или бездействия, что указывает на отсутствие заботы с вашей стороны, и любого лица, у

¹⁰ Это супплементарное условие было изменено. Подробную информацию о внесенных изменениях см. в Дополнении D.

которого есть разрешение проживать в помещении, или лица, посещающего жилье. (S)

- 5.17 Если вы не проведете ремонтные работы, за которые вы несете ответственность в соответствии с пунктом 5.16, мы можем войти в ваше жилое помещение в любое разумное время с целью проведения ремонтных работ встроенных приспособлений и предметов, или других предметов, перечисленных в списке инвентаря, или их замены. В этом случае мы должны уведомить вас не менее чем за 24 часа до входа в ваше жилое помещение.¹¹ (S)
- 5.18 Вы должны будете оплатить арендодателю по его требованию все расходы, которые он понесет на ремонт (или обновление) жилого помещения или частях общего пользования в результате:
- a. любой неисправности или повреждения, которые произошли полностью или в основном из-за ваших действий или бездействия, что указывает на отсутствие заботы с вашей стороны, и любого лица, у которого есть разрешение проживать в помещении, или лица, посещающего жилое помещение, или
 - b. в результате того, что вы не выполнили в разумные сроки ремонт жилого помещения, за который вы несете ответственность; или
 - c. в результате того, что вы или кто-либо, кого вы наняли или проинструктировали это сделать, не выполнили ремонт жилого помещения, за которое вы несете ответственность, соответствующим образом; или
 - d. вашего нарушения любого из условий настоящего договора.

Доступ в жилое помещение в чрезвычайных случаях¹²

- 5.19 Вы должны предоставить нам немедленный доступ к жилому помещению в случае чрезвычайной ситуации, в результате которой нам может быть необходимо войти в жилое помещение без предварительного уведомления.

К чрезвычайным ситуациям относятся:

- a. что-то, что требует срочных работ, чтобы предотвратить серьезное повреждение, дальнейшее повреждение или разрушение жилого помещения или жилых помещений поблизости, и
- b. что-либо, что, если мы не примем немедленных мер, поставит под угрозу здоровье и безопасность вас, любого лица, у которого есть разрешение на проживание в жилом помещении, или других лиц в непосредственной близости от жилого помещения. (S)

Доступ в жилое помещение для иных целей

¹¹См. также пункты 6.17 - 6.18.

¹²См. также пункты 6.20 - 6.21.

- 5.20 Если мы уведомим вас не менее чем за 24 часа (за исключением чрезвычайных ситуаций) о том, что нам требуется доступ к вашему жилому помещению, вы должны предоставить нам, нашим работникам или уполномоченным агентам доступ к жилому помещению в любое разумное время для любой из следующих целей.
- a. Осмотр или проведение действия для улучшения жилого помещения;
 - b. установка новых соединений с канализацией, водостоками, трубами, кабелями или другим аналогичным оборудованием;
 - c. содержание или обслуживание любых установок или других предметов в жилом помещении, за которые мы несем ответственность;
 - d. ремонт прилегающих жилых помещений;
 - e. устранение любых несанкционированных изменений в жилом помещении;
 - f. исправление или удаление любых утвержденных изменений или улучшений, выполненных несоответствующим образом; и,
 - g. любые другие цели, связанные с управлением жилых помещений. (A)
- 5.21 С уведомлением не менее чем за 24 часа, вы разрешаете доступ к жилому помещению своим соседям и/или их представителям для поддержания и завершения работ над их жилым помещением при условии, что они сначала получили наше согласие на такой доступ. Мы постараемся обсудить с вами любой запрос на доступ и характер предполагаемых работ, прежде чем мы примем решение по запросу вашего соседа. (A)

Изменения в предоставлении коммунальных услуг

- 5.22 Вы можете изменить любого из поставщиков следующих услуг:
- a. электричество, газ или другое топливо, услуги водоснабжения (включая канализацию);
 - b. телефон, интернет, кабельное или спутниковое телевидение. (S)
- 5.23 Вы должны сообщить нам как можно скорее о любых изменениях, внесенных в соответствии с пунктом 5.22. (S)
- 5.24 Без нашего согласия, вы не должны:
- a. покинуть жилое помещение по окончании срока действия договора найма жилого помещения, оставив помещение без электроэнергии, газа или другого топлива (если применимо) или водоснабжения (включая канализацию), за исключением случаев, когда эти коммунальные услуги отсутствовали в жилом помещении на дату заселения; и,

- b. устанавливать или удалять, или организовывать установку или удаление любых указанных сервисных установок¹³ в жилом помещении. (S)

Внесение изменений и улучшений в жилое помещение

- 5.25 Вы не должны возводить, сносить или вносить структурные изменения в сараи, гаражи или любые другие конструкции на вашей территории без нашего согласия. (S)
- 5.26 Вы сначала должны получить наше письменное согласие, в котором вам не будет необоснованно отказано, прежде чем вы можете:
 - a. делать отделочные работы наружной части жилого помещения или внутренних стен или потолков; или
 - b. добавлять или изменять какие-либо встроенные приспособления или предметы внутри жилого помещения или вносить какие-либо изменения или улучшения внутри или снаружи жилого помещения, которые, во избежание сомнений, включают в себя строительство парковочного места; или
 - c. возводить или удалять весь забор или всю стену сада (или какие-либо их части) или выполнять какие-либо существенные работы по благоустройству ландшафта; или
 - d. вносить изменения или устанавливать какие-либо приспособления в жилом помещении, которое влечет за собой сверление или повреждение конструкций, окон или дверей. (A)
- 5.27 За исключением спутниковых или телевизионных антенн, любые привнесенные изменения или улучшения, одобренные нами, автоматически становятся частью жилого помещения по истечении срока действия вашего договора, если иное не согласовано нами в письменной форме. (A)
- 5.28 Если вы не получили нашего согласия на внесение каких-либо изменений, улучшений или дополнений, мы можем удалить любые из таких изменений, улучшений или дополнений жилого помещения. (A)
- 5.29 Если мы дали свое согласие на какие-либо изменения, дополнения или улучшения жилого помещения, и работы, по нашему мнению, были выполнены некачественно, мы имеет право:
 - a. исправить результаты таких работ; и/или
 - b. удалить любые подобные согласованные с нами изменения или улучшения жилого помещения во время или по окончании вашего договора. (A)
- 5.30 В тех случаях, когда мы должны будем выполнить какие-либо работы, удалив или устранив дефекты в соответствии с пунктами 5.28 и 5.29, мы

¹³«Указанные сервисные установки» определены в разделе В (Определения).

можем потребовать с вас плату за стоимость работ по удалению или устранению дефектов. (А)

Парковка

- 5.31 Вы не можете без предварительно полученного письменного согласия арендодателя размещать или парковать какие-либо транспортные средства, жилые автоприцепы, автодома, лодки, прицепы, коммерческие транспортные средства или любые аналогичные предмета, на территории жилого помещения, и не можете разрешать какому-либо лицу, проживающему или посещающему жилое помещение, это делать. (А)
- 5.32 Если согласие предоставлено вам в соответствии с пунктом 5.31, вы должны убедиться, что у вас имеется правильно построенная конструкция подъезда для транспортного средства, спущенный бордюр, подъездная дорожка и площадка, специально подготовленная для стоянки транспортного средства, или гараж, на который было получено разрешение, и что транспортные средства, жилые автоприцепы, автодома, лодки, прицепы, коммерческие транспортные средства или аналогичные предметы размещены или припаркованы на подъездной дорожке или площадке, специально подготовленной для стоянки транспортного средства, или в гараже. (А)
- 5.33 При определенных обстоятельствах, после письменного заявления от вас, арендодатель может быть готов отказаться от некоторых строгих требований, изложенных в пункте 5.32. (А)
- 5.34 Вы не будете, и не будете разрешать какому-либо лицу, проживающему или посещающему жилье:
- (а) размещать или припарковать какие-либо транспортные средства, жилые автоприцепы, автодома, лодки, прицепы, коммерческие транспортные средства или любые аналогичные предметы на/в:
 - (i) саду, асфальтированной территории в непосредственной близости от жилого помещения, которая была предоставлена Советом и/или арендодателем в качестве зоны общего пользования для вас и других местных жителей;
 - (ii) каких-либо парковочных местах, предназначенных для представителей общественности в этом микрорайоне, за исключением транспортного средства, используемого для личного использования;
 - (iii) каких-либо пешеходных дорожках, обочине возле газона, проезжих частях, где ввиду узости проезжей части может проехать только одна машина или зонах общего пользования, предоставленных Советом и/или

арендодателем, если они не предусмотрены или не адаптированы для цели парковки.

- (b) размещать или парковать какие-либо коммерческие транспортные средства на какой-либо парковке (включая парковочные места, предназначенные для местных жителей, и парковочные места (или любую другую территорию), используемые для общей парковки) вблизи вашего жилого помещения или в вашем микрорайоне;
- (c) проезжать по каким-либо общим участкам земли, включая землю, покрытую травой, предназначенных для общего пользования местных жильцов, или аналогичным участкам земли вблизи жилого дома или в вашем микрорайоне;
- (d) парковаться в каком-либо месте, которое может помешать доступу аварийно-спасательных служб;
- (e) парковать непригодные для использования транспортные средства вблизи вашего жилого помещения или в вашем микрорайоне;
- (f) хранить мопеды, мотоциклы, электровелосипеды, скутеры и другие транспортные средства, работающие от аккумулятора, внутри вашего жилого помещения или в крытых зонах общего пользования (например, в подъездах, лестницах, лестничных площадках) или на других специально отведенных зонах при эвакуации в случае пожара;
- (g) хранить в жилом помещении какой-либо инвалидный электроскутер, работающий от аккумулятора, или электрическую инвалидную коляску без нашего письменного согласия;
- (h) проводить ремонт транспортных средств на каких-либо открытых площадках, предназначенных для общего пользования, обочине возле газона, автостоянках или аналогичных участках земли в близости от вашего жилого помещения или в вашем микрорайоне;
- (i) выполнять ремонт транспортного средства, кроме как своего собственного транспортного средства, в саду, на подъездной дорожке или на асфальтированном участке в пределах территории жилого помещения.
- (j) проводить ремонт транспортных средств на какой-либо парковке или территории общего пользования, принадлежащей или управляемой Советом и/или арендодателем, вблизи вашего жилого помещения или в вашем микрорайоне. (A)

Домашние животные

- 5.35 Вы вместе с лицом, проживающим в вашем помещении, можете иметь только одно домашнее животное без необходимости получения разрешения, за исключением случаев, когда вы проживаете в квартире или жилье, принадлежащем к схеме специального жилья, где имеются общие входы или в других жилых помещениях, где имеются зоны общего пользования. (A)
- 5.36 Вам необходимо будет получить письменное согласие арендодателя, если вы хотите иметь в жилом помещении:
- a. более одного домашнего животного;
 - b. каких-либо животных в квартирах или жилье, принадлежащих к схеме специального жилья, где имеются общие входы, или в других жилых помещениях, где имеются зоны общего пользования;
 - c. голубей;
 - a. аквариум в любом жилом помещении, которое находится выше уровня первого этажа;
 - d. какое-либо другое животное. (A)
- 5.37 Вы должны будете гарантировать, что любые животные, принадлежащие вам, или принадлежащие лицам, проживающим с вами, или принадлежащие лицам, которые посещают вас:
- (a) содержаться разумным образом и под надлежащим контролем;
 - (b) не причинять неудобства или раздражение другим лицам в нарушение любого из условий пунктов 5.1-5.5;
 - (c) постоянно содержаться и за ними ухаживают в соответствии с любым предписанным законодательством или надлежащей практикой. (A)
- 5.37A Если в какой-либо момент будет обнаружено, что какое-либо животное, проживающее в вашем жилом помещении, вызывает:
- (a) или может вызвать неудобства или раздражение другим;
 - (b) опасность для здоровья;
 - (c) повреждение вашего жилого помещения или другого помещения арендодателя;
 - (d) антисанитарные условия в жилом помещении и около него,
- то в разрешении на содержание животных может быть отказано или оно может быть отозвано, или вам может потребоваться сократить количество животных, которых вы держите в вашем жилом помещении. Вы будете нести ответственность за какие-либо расходы, понесенные арендодателем при вывозе или размещении каких-либо животных. (A)

Необычные характеристики жилого помещения

5.38 Если вы проживаете в этом жилом помещении, подпадающем под действие настоящего договора, в связи с передачей в соответствии с условиями настоящего договора или правопреемства, вы должны:

а. взять на себя ответственность за любые изменения, улучшения жилого помещения или встроенных приспособлений и предметов, установленных в жилом помещении предыдущим держателем договора, включая те, которые мы считаем нетипичными, если об ином не будет указано нами в письменной форме; и

б. взять на себя ответственность за общее состояние жилого помещения, включая сад, двор или палисадник.

с. нести ответственность за любые расходы, понесенные арендодателем в соответствии с условиями пунктов 5.13А, 5.30 или 7.23 настоящего договора. (А)

Управление рисками

5.39 Вы:

а. не будете хранить или использовать, а также разрешать хранить или использовать газ в баллонах внутри жилого помещения и в частях общего пользования.

б. Несмотря на пункт а. выше, вы можете хранить газ в баллонах в медицинских целях, например, для кислорода, с нашего предварительного согласия; и

с. не будете хранить или использовать, а также разрешать хранить или использовать газ в баллонах в саду жилого помещения для приготовления пищи или обогрева сада. (А)

5.40 Вы не должны использовать, хранить или разрешать использовать или хранить в жилом помещении или в частях общего пользования любой керосин, бензин или любое другое опасное сырье, за исключением топлива в баке для транспортных средств или аналогичных предметов, припаркованных или размещенных в соответствии с условиями пунктов 5.31 - 5.34. (А)

5.41 Вы не будете сжигать на открытом огне какое-либо топливо, которое, по нашему мнению, загрязняет или может загрязнить атмосферу в населенном пункте. (А)

5.42 Вы не должны, каким-либо действием или бездействием, совершать что-либо, что может привести к пожару в вашем жилом помещении, в других соседних жилых помещениях или в частях общего пользования, и вы не должны разрешать какому-либо лицу, проживающему или посещающему ваше жилое помещение, совершать это. (А)

6. НАШИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Уход за жилым помещением

- 6.1 Мы должны обеспечить, чтобы жилое помещение было пригодным для проживания человека:
- а. на дату заселения в соответствии с договором, и
 - б. на продолжительность срока действия договора. (F)
- 6.2 Значение термина «жилое помещение» в соответствии с условиями пункта 6.1 включает в себя, если жилое помещение является частью только здания, конструкцию и внешнюю часть здания и части общего пользования. (F)
- 6.3 Условие пункта 6.1 не налагает на нас никакой ответственности:
- а. в отношении жилого помещения, которое мы не можем сделать пригодным для проживания за разумную плату, или
 - б. если жилое помещение непригодно для проживания полностью или в основном из-за ваших действий или бездействия (включая действия или бездействие, равносильное отсутствию заботы¹⁴) или действий или бездействия лиц, у которых имеется разрешение на проживание в жилом помещении. (F)
- 6.4 Если жилое помещение является частью только здания, пункт 6.1 не требует от нас восстановления какой-либо другой части здания, которая принадлежит нам, в случае разрушения или повреждения по соответствующей причине, *например*, пожара, шторма, наводнения или другого несчастного случая. (F)
- 6.5 Вы не обязаны платить арендную плату за любой день или часть дня, в течение которого жилое помещение было непригодно для проживания, но вы должны платить арендную плату, если от нас не будет подтверждения в письменной форме о том, что жилое помещение непригодно для проживания или иным образом не предписано судом. (S)¹⁵
- 6.6 Мы должны:

¹⁴ «Отсутствие заботы» имеет значение, указанное в пункте 6.9 и разделе В (Определения) настоящего договора.

¹⁵ Это супплементарное условие было изменено. Подробную информацию о внесенных изменениях см. в Дополнении D.

а. поддерживать в исправном состоянии конструкцию и внешнюю часть жилого помещения (включая водостоки, желоба и наружные трубы), и

б. поддерживать в исправном и хорошем состоянии сервисные установки¹⁶ в жилом помещении. (F)

6.7 Если жилое помещение является частью только здания, мы должны:

а. поддерживать в исправном состоянии конструкцию и внешнюю часть жилого помещения (включая водостоки, желоба и внешние трубы), в недвижимости, которая принадлежит нам или в которой мы являемся заинтересованной стороной, и

б. поддерживать в исправном и хорошем состоянии сервисные установки¹⁷, которые прямо или косвенно обслуживают жилое помещение, и которые:

iii. является частью любой части здания, которое принадлежит нам и в котором мы являемся заинтересованной стороной, или

iv. принадлежит арендодателю или находится под нашим контролем. (F)

6.8 Стандарт исправного состояния, требуемого в соответствии с пунктами 6.6 и 6.7 выше, определяется разумными расчетами с учетом возраста и характеристики жилого помещения, а также периода, в течение которого жилое помещение может быть доступно для проживания в нем в качестве дома. (F)

6.9 В соответствии с пунктами 6.6 и 6.7 мы не обязаны выполнять какие-либо работы или ремонт, если дефект или неисправность сервисной установки полностью или в основном связаны с отсутствием заботы с вашей стороны или лица, у которого есть разрешение на проживание в жилом помещении. «Отсутствие заботы», как указано в разделе В настоящего договора, означает неспособность обеспечить надлежащий уход за жилым помещением или, если жилое помещение является частью только здания, то частями общего пользования, которые вы или любое лицо, имеющее разрешение проживать в жилом помещении, имеете право использовать в соответствии с договором найма жилого помещения. (F)

6.10 Условия пунктов 6.1 и 6.6 не требуют от арендодателя:

¹⁶ «Сервисная установка» в настоящем договоре имеет значение, указанное в разделе В – Определения (см. раздел 92(4) Закона).

¹⁷ «Сервисная установка» в настоящем договоре имеет значение, указанное в разделе В – Определения (см. раздел 92(4) Закона).

- а. содержать в исправном состоянии что-либо, что вы имеете право изъять из жилого помещения, или
 - б. восстанавливать жилое помещение или любую его часть в случае разрушения или повреждения по соответствующей причине, *например*, пожара, шторма, наводнения или другого несчастного случая. (F)
- 6.11 Если жилое помещение является частью только здания, условия пункта 6.7 не требует от нас восстановления какой-либо другой части здания, которое принадлежит нам и в котором мы являемся заинтересованной стороной, в случае разрушения или повреждения по соответствующей причине, *например*, пожара, шторма, наводнения или другого несчастного случая. (F)
- 6.12 Условия пункта 6.7 не требуют от нас выполнения работ или ремонта, если только неисправность или неспособность поддерживать надлежащее рабочее состояние не влияют на ваше полное и удовлетворительное пользование:
 - а. жилым помещением, или
 - б. частями общего пользования, которые вы имеете право использовать в соответствии с настоящим договором. (F)
- 6.13 Лицо, имеющее разрешение на проживание, которое пострадало от телесных повреждений, утраты или повреждения личного имущества в результате несоблюдения арендодателем условий пунктов 6.1, 6.2 и 6.6-6.8 выше, может использовать эти условия пунктов в своих интересах, возбудив разбирательство в отношении травмы, утраты или повреждения. (F)
- 6.14 Лицо, имеющее разрешение на проживание, который является «квартирантом», может использовать эти условия пунктов 6.1, 6.2 и 6.6-6.8 и возбудить разбирательство только в том случае, если «квартиранту» разрешено проживать в жилом помещении в соответствии с настоящим договором. (F)

Примечание

- 6.15 Наши обязательства в соответствии с условиями пунктов 6.1b, 6.6 и 6.7 не вступают в силу до тех пор, пока мы (или в случае совместных арендодателей, любой из них) не узнаем, что необходимы работы или ремонт. (F) См. также пункт 5.15 выше.

- 6.16 Если вы отправляете уведомление в соответствии с пунктом 5.15, мы ответим вам, если сочтем, что ремонт не является необходимым или не является нашей ответственностью. (A)

Доступ

- 6.17 Мы можем войти в жилое помещение в любое разумное время с целью:
- a. проверки его состояния и состояния ремонта, или
 - b. выполнения работ или ремонта, необходимых для соблюдения условий пунктов 6.1, 6.2 и 6.6-6.7 выше. (F)
- 6.18 Мы должны уведомить вас не менее чем за 24 часа до осуществления нашего права доступа в соответствии с пунктом 6.17. (F)
- 6.19 Если жилое помещение является частью только здания, и для соблюдения условий пунктов 6.1, 6.2 и 6.6-6.8 выше нам необходимо выполнить работы или ремонт в другой части здания, мы не несем ответственности за несоблюдение условий 6.1, 6.2 и 6.6-6.8, если у нас нет достаточных прав на эту другую часть здания, чтобы иметь возможность выполнить работы или ремонт, и мы не смогли получить такие права после того, как приложили разумные для этого усилия. (F)

Доступ в жилое помещение в экстренных случаях

- 6.20 Если нам нужно войти в жилое помещение без предварительного уведомления в случае чрезвычайной ситуации,¹⁸ и вы не предоставляете нам немедленного доступа, мы можем войти в жилое помещение без вашего разрешения, используя разумные меры.¹⁹ (S)
- 6.21 Если мы входим в жилое помещение в соответствии с пунктом 6.20, мы должны приложить все разумные усилия, чтобы уведомить вас о том, что мы вошли в жилое помещение, как только это практически осуществимо после входа. (S)

Разумный период времени

- 6.22 Мы соблюдаем наши обязательства в соответствии с условиями пунктов 6.1b, 6.6 и 6.7, если мы выполняем необходимые работы или ремонт в течение разумного периода времени после того дня, когда мы узнали, что они необходимы. (F)

¹⁸ Чрезвычайная ситуация включает в себя то, что требует срочной работы для предотвращения серьезного повреждения, дальнейшего повреждения или разрушения этого жилого помещения или жилых помещений поблизости, а также то, что поставит под угрозу здоровье и безопасность вас, какого-либо лица, имеющего разрешение на проживание в жилом помещении, или других лиц вблизи этого жилого помещения, если мы не примем немедленных мер.

¹⁹ Это супплементарное условие было изменено. Подробную информацию о внесенных изменениях см. в Дополнении D.

Исправление повреждений, вызванных работами

6.23 Мы должны возместить любой ущерб, причиненный работами и ремонтом, выполненными в соответствии с нашими обязательствами в соответствии с пунктами 6.1, 6.2 и 6.6-6.8 выше. (F)

Возложение обязательств на держателя договора

6.24 Мы не можем налагать на вас какие-либо обязательства в случае, если вы обеспечиваете соблюдение или полагаетесь на наши обязательства в соответствии с условиями 6.1, 6.2 и 6.6-6.8 выше. (F)

Новые арендодатели

6.25 Если

- a. мы передаем нашу долю в жилом помещении другому лицу («новому арендодателю»), и
- b. мы (или если мы являемся совместными арендодателями по крайней мере с одним другим лицом, то любой из нас) знаем до момента даты передачи, что работы или ремонт необходимы для соблюдения условий 6.1 или 6.6 или 6.7,
- c. новый арендодатель должен считаться осведомленным о необходимости этих работ или ремонта в дату передачи, но не ранее. (F)

Зоны общего пользования

6.26 Мы будем поддерживать в надлежащем состоянии открытые пространства и зоны общего пользования в микрорайоне. (A)

Непозволительное поведение

6.27 Если вы сообщаете нам о поведении, запрещенном в соответствии с условиями пунктов 5.1-5.5 со стороны любого лица, проживающего в жилом помещении, принадлежащем нам (включая жилое помещение, занимаемое вами), мы должны предоставить вам соответствующий совет. (S)

Погашение арендной платы, относящейся к любому периоду времени после настоящего договора

6.28 В течение разумного периода времени по окончании действия настоящего договора мы должны возместить вам или Агентству по выплате льгот (в зависимости от того, что применимо) какую-либо предоплаченную

арендную плату, которая относится к любому периоду времени после даты окончания действия настоящего договора.²⁰ (S)

7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА И ВЫЕЗД ИЗ ДОМА

Допустимое расторжение

- 7.1 Настоящий договор может быть расторгнут только в соответствии с:
- a. основные условия договора, которые включают основные положения, изложенные в части 9 Закона, или другие условия, включенные в договор в соответствии с частью 9 Закона, или
 - b. постановлением. (MF)
- 7.2 Условия пункта 7.1 не влияет на:
- a. любое ваше или наше право расторгнуть договор, или
 - b. действие закона фрустрации.²¹ (MF)

По договоренности

- 7.3 Если мы и вы соглашаетесь расторгнуть настоящий договор, настоящий договор прекращает свое действие:
- a. когда вы отказываетесь от владения жилым помещением в соответствии с тем, что было согласовано, или
 - b. если вы не отказываетесь от владения и заключается другой (измененный) договор о найме жилого помещения, непосредственно перед датой заселения в соответствии с измененным договором. (F)
- 7.4 Договор найма жилого помещения является измененным договором найма жилого помещения, если:
- a. он заключен в отношении того же (или по существу того же) жилого помещения, что и первоначальный договор, и
 - b. вы также являлись держателем договора в соответствии с первоначальным договором. (F)

По вашей инициативе.

²⁰ Это супплементарное условие было изменено. Подробную информацию о внесенных изменениях см. в Дополнении D.

²¹ Закон фрустрации будет действовать, когда, например, договор аннулируется из-за обстоятельств, делающих невозможным его соблюдение.

- 7.5 Вы можете расторгнуть настоящий договор в любое время до наступления более ранней из следующих дат:
- а. нашего письменного заявления о заключении договора в соответствии с пунктом 9.1, или
 - б. дату заселения. (F)
- 7.6 Чтобы прекратить действие этого договора в соответствии с пунктом 7.5, вы должны уведомить нас о том, что вы прекращаете действие этого договора. (F)
- 7.7 Предоставляя нам уведомление в соответствии с пунктом 7.6, вы:
- а. перестаете нести какую-либо ответственность по настоящему договору, и
 - б. получаете право на возврат депозита, арендной платы или другого взноса, предоставленного нам в соответствии с настоящим договором. (F)
- 7.8 Вы можете расторгнуть договор, уведомив нас о том, что вы откажетесь от владения жилым помещением в дату, указанную в уведомлении. (F)
- 7.9 Дата, указанная в уведомлении в соответствии с пунктом 7.8, не может быть менее четырех недель со дня направления нам уведомления. (F)
- 7.10 Если вы отказываетесь от владения жилым помещением ранее или в день даты, указанной в уведомлении, предоставленном в соответствии с условиями 7.8 и 7.9, договор прекращает свое действие в дату, указанную в уведомлении. (F)
- 7.11 Если вы отказываетесь от владения жилым помещением после этой даты, но в связи с уведомлением, договор прекращает свое действие:
- а. в день, когда вы отказываетесь от владения жилым имуществом, или
 - б. если выдано Распоряжение о возвращении жилого помещения арендодателю, в дату, определенную в соответствии с условиями пунктов 8.21-8.23.²² (F)
- 7.12 Ваше уведомление теряет силу, если до истечения срока действия договора:

²² Эти термины соответствуют разделу 206 Закона.

а. вы отзываете уведомление, направив нам дополнительное уведомление, и

б. мы не возражаем против этого отзыва, подтвердив это в письменной форме в течение разумного периода времени. (F)

Ввиду вашей смерти

7.13 Если вы являетесь единственным держателем договора по настоящему договору и умираете, договор прекращает свое действие:

а. через месяц после вашей смерти, или

б. если ранее, то, когда нам будет направлено уведомление о вашей смерти:

i. вашим личным представителем, или

ii. лицами, у которых имеется разрешение на проживание в жилом помещении, в возрасте 18 лет и старше (если таковые имеются), действующие совместно. (MF)

7.14 Настоящий договор не прекращает своего действия, если одно или несколько лиц имеют право унаследовать от держателя договора в соответствии с Законом. (MF)

7.15 Настоящий договор не прекращает своего действия, если после вашей смерти вступает в силу Распоряжение о семейном имуществе, которое требует от вас передачи настоящего договора другому лицу. Если, после вашей смерти, Распоряжение о семейном имуществе перестает действовать, и нет лица, отвечающего требованиям для правопреемства держателя договора, договор прекращает свое действие:

а. когда распоряжение перестает действовать, или

б. если позднее, то в то время, когда договор будет прекращен в соответствии с пунктом 7.13. (MF)

Нарушение условий договора

7.16 Если вы нарушите условия настоящего договора найма жилого помещения, арендодатель может на этом основании предъявить требование о возвращении жилого помещения в свое владение. (F)

7.17 Если мы предъявляем требование о возвращении жилого помещения на этом основании, суд не может вынести Распоряжение о возвращении жилого помещения на этом основании, если он сочтет это неразумным.²³

²³ См. Раздел 209(2) Закона.

Разумность этого определяется в соответствии с приложением 10 Закона.
(F)

Ложные сведения

7.18 Если мы вынуждены заключить настоящий договор на основании имеющегося ложного заявления, сделанного сознательно или по неосторожности вами или другим лицом, действующим по вашему подстрекательству:

- a. вас следует рассматривать как нарушителя настоящего договора, и
- b. мы можем, соответственно, предъявить требование о возвращении жилого помещения на основании условий пунктов 7.16-7.17 (нарушение условий договора). (MF)

Серьезное нарушение со стороны арендодателя

7.19 Если мы, как арендодатель по настоящему договору, серьезно нарушаем условия настоящего договора, и вы отказываетесь от владения жилым помещением из-за этого нарушения, договор заканчивается, когда вы отказываетесь от владения. (F)

Расторжение договора найма жилого помещения с совместными держателями договора

7.20 При наличии совместных держателей договора, настоящий договор не может быть расторгнут по решению одного или нескольких держателей договора, действующих без участия другого(-их) держателя(-ей) договора.
(F)

Ваши обязательства по окончании договора найма жилого помещения

7.21 При освобождении жилого помещения по окончании договора найма жилого помещения вам необходимо:

- a. удалить из жилого помещения все имущество, принадлежащее вам или какому-либо лицу, имевшему разрешение на проживание и которое не имеет права оставаться в жилом помещении по истечении срока действия договора;
- b. поставить все принадлежащее нам имущество в положение, в котором оно находилось на дату заселения, если мы не договорились об ином;
- c. оставить жилое помещение в чистом и опрятном состоянии и в состоянии адекватного ремонта с учетом разумного износа;
- d. оставить все встроенные приспособления и предметы в жилом помещении в исправном и хорошем состоянии. Примеры встроенных приспособлений и предметов включают, но не ограничиваются ими: ванны и душевые, умывальники, встроенные кухни и двойное

остекление. Вы можете изъять встроенные приспособления и предметы только в случае получения письменного согласия арендодателя, и вы должны будете возместить любой ущерб, вызванный изъятием этих предметов;

- е. предоставить информацию о всех поставщиках коммунальных услуг;
- ф. вернуть арендодателю все ключи и электронные карты/ключи, которые обеспечивают доступ к жилому помещению, включая части общего пользования, а также любые хозяйственные постройки, например, сараи, ворота и/или гаражи, которые были в пользовании у вас или какого-либо лица, которое имело разрешение проживать в жилом помещении и которое не имеет права оставаться в жилом помещении по истечению срока действия договора.²⁴ (S)

7.22 Любые предметы, оставленные в жилом помещении и в любых хозяйственных постройках или частях общего пользования после вашего выезда, будут рассматриваться как оставленные вами и станут собственностью арендодателя, после чего арендодатель может распоряжаться ими по своему усмотрению. (A)

7.23 Вы оплатите нам по требованию любые расходы, которые мы понесем в результате любого нарушения условий пункта 7.21, или любые расходы за изъятие и/или выброс вещей в соответствии с условиями 7.22. (A)

8. ИСК О ВОЗВРАЩЕНИИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ

8.1 Мы можем подать иск в суд о требовании возратить вами нам жилое помещение («иск о возвращении») только в обстоятельствах, изложенных в главах 3-5 и 7 Закона. (MF)

Уведомления о возвращении жилого помещения арендодателю

8.2 Этот пункт и пункт 8.3 применяются в отношении уведомления о возвращении жилого помещения, которое мы обязаны предоставить вам в соответствии с любым из следующих пунктов, прежде чем подавать иск о возвращении:

- а. пункты 7.16-7.17 (нарушение договора вами); и/или
- б. пункты 8.6-8.15 (в связи с нуждами управления недвижимостью); и/или
- с. пункты 7.8-7.9 (уведомление держателя договора). (F)

8.3 Уведомление о возвращении должно (в дополнение к указанию причины, на основе которой будет подан иск):

- а. заявить о нашем намерении подать иск,

²⁴ Это супплементарное условие было изменено. Подробную информацию о внесенных изменениях см. в Дополнении D.

b. предоставить подробные сведения об основании решения возвращения жилого помещения, и

c. указать дату, после которой мы сможем подать иск о возвращении жилого помещения. (F)

Временные рамки уведомления и иска

8.4 Мы можем подать иск о возвращении жилого помещения:

a. ввиду нарушения условий пунктов 5.1-5.5 (антиобщественное поведение и другое непозволительное поведение) в тот день или после того, как мы направим вам уведомление о возвращении жилого помещения с указанием нарушения условия;

b. за нарушение любого другого условия настоящего договора, после окончания периода в один месяц, начиная со дня, когда мы направили вам уведомление о возвращении жилого помещения с указанием нарушения условия. (F)

8.5 В любом случае, изложенном в пункте 8.4, мы не можем подать иск о возвращении жилого помещения после окончания шестимесячного периода, начиная со дня, когда мы направим вам уведомление о возвращении. (F)

Основания в связи с нуждами управления недвижимостью

8.6 Мы можем подать иск о возвращении жилого помещения на основании одного или нескольких оснований в связи с нуждами управления недвижимостью. (F)

8.7 Основания в связи с нуждами управления недвижимостью (которые изложены в части 1 приложения 8 к Закону) включены в Дополнение А к настоящему договору. (F)

8.8 Суд не может вынести Постановление о возвращении жилого имущества на основании в связи с нуждами управления недвижимостью, за исключением случаев, когда:

a. он считает это разумным (и обоснованность разумности должна быть определена в соответствии с приложением 10 к Закону), и

b. он удовлетворен тем, что подходящее альтернативное жилье (характеристика «подходящего жилья» должна быть определена в соответствии с приложением 11 к Закону) является вам доступным (или будет доступно для вас, когда постановление вступит в силу). (F)

8.9 Если суд вынесет Постановление о возвращении жилого помещения арендодателю на основании в связи с нуждами управления

недвижимостью (и ни на каком другом основании), мы должны выплатить вам сумму, равную разумным расходам, которые вы можете понести при переезде из жилого помещения. (F)

- 8.10 Условия пункта 8.9 не применяются, если суд выносит Постановление о возвращении жилого помещения арендодателю на основании А или В (реконструкционные работы) оснований в связи с нуждами управления недвижимостью (и ни на каком другом основании). (F)
- 8.11 Прежде чем подать иск о возвращении жилого помещения на основании в связи с нуждами управления недвижимостью, мы должны предоставить держателю договора уведомление о возвращении жилого помещения с указанием этого основания. (F)
- 8.12 Мы не можем подать иск:
- а. до окончания периода в один месяц, начиная со дня, в который мы направляем вам уведомление о возвращении жилого помещения, или
 - б. после окончания шестимесячного периода, начинающегося с этого дня. (F)
- 8.13 Если схема реконструкционных работ утверждена в соответствии с частью 2 приложения 8 к Закону в соответствии с необходимыми условиями, мы можем предоставить вам уведомление о возвращении жилого помещения с указанием основания в связи с нуждами управления недвижимостью категории В до того, как условия будут выполнены. (F)
- 8.14 Мы не можем предоставлять вам уведомление о возвращении жилого помещения арендодателю с указанием основания в связи с нуждами управления недвижимостью категории G (размещение правопреемника не требуется):
- а. до окончания шестимесячного периода, начиная со дня, когда нам (или в случае, если мы являемся совместными арендодателями, любому из нас) стало известно о смерти предыдущего держателя договора, или
 - б. после окончания двенадцатимесячного периода, начинающегося с этого дня. (F)
- 8.15 Мы не можем предоставлять вам уведомление о возвращении жилого помещения арендодателю с указанием основания в связи с нуждами управления недвижимостью категории Н (выход совместного держателя договора) по истечении шестимесячного периода, начиная со дня, когда права и обязанности совместного держателя договора в соответствии с этим договором больше не имеют юридической силы. (F)

Судебное разбирательство в связи с отказом от владения после уведомления, предоставленного вами

- 8.16 Если вы откажетесь передать жилое помещение арендодателю в дату, указанную в уведомлении в соответствии с пунктом 7.8 (уведомление держателя договора), мы можем на этом основании предъявить иск о возвращении жилого помещения. (F)
- 8.17 Если суд удовлетворен тем, что основание удовлетворительно, он должен вынести Постановление о возвращении жилого помещения (с учетом каких-либо факторов в вашу защиту, основанных на ваших правах в соответствии с Конвенцией). (F)
- 8.18 Прежде, чем подать иск о возвращении жилого помещения арендодателю на этом основании, мы должны предоставить вам уведомление о возвращении жилого помещения с указанием этого основания. (F)
- 8.19 Мы не можем предоставлять вам уведомление о возвращении жилого помещения с указанием этого основания по истечении двухмесячного периода, начиная с даты, указанной в уведомлении в соответствии с пунктом 7.8 в качестве даты, когда вы должны передать жилое помещение. (F)
- 8.20 Мы можем подать иск о возвращении жилого помещения арендодателю в день или после того, как мы направим вам уведомление о возвращении жилого помещения. Но мы не можем подать иск о возвращении жилого помещения арендодателю после окончания шестимесячного периода, начинающегося с этого дня. (F)

Юридическая сила Постановления о возвращении жилого помещения

- 8.21 Если суд вынесет постановление, требующее от вас освободить жилое помещением в дату, указанную в постановлении, настоящий договор прекращает свое действие:
- a. если вы освобождаете жилое помещение в указанную дату или ранее, то действие прекращается в день освобождения жилого помещения,
 - b. если вы освобождаете жилое помещение после указанной даты, но до выполнения действий Постановления о возвращении, то действие прекращается в день освобождения, или
 - c. если вы не освобождаете жилое помещение до исполнения Постановления о возвращении, то, когда действия Постановления о возвращении будут исполнены. (F)
- 8.22 Условия пункта 8.23 применяется, если:
- a. условием постановления является то, что мы должны предложить новый договор найма жилого помещения в отношении того же жилья одному или нескольким совместным держателям договора (но не всем из них), и,

б. чтобы тот совместный держатель договора (или те совместные держатели договора) продолжали занимать жилое помещение на дату заключения нового договора и после нее. (F)

8.23 Настоящий договор заканчивает свое действие непосредственно перед датой заселения в соответствии с новым договором. (F)

9. ПИСЬМЕННЫЕ ПОДТВЕРЖДЕНИЯ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ИНФОРМАЦИИ

9.1 Мы должны предоставить вам письменное подтверждение об этом договоре до конца 14-дневного периода, начиная с даты заселения. (F)

9.2 В случае изменения личности держателя договора в соответствии с договором найма жилого помещения мы должны предоставить новому держателю договора письменное подтверждение о договоре до окончания 14-дневного периода, начинающегося с:

а. дня, в который изменяется личность держателя договора, или

б. если позднее, то в день, когда мы (или где мы являемся совместным арендодателем, кто-либо из нас) узнаем, что личность держателя договора изменилась. (F)

9.3 Мы не можем взимать плату за любое письменное подтверждение, предоставленное в соответствии с условиями пунктов 9.1 и 9.2. (F)

9.4 Вы можете запросить дополнительное письменное подтверждение об этом договоре в любое время. (F)

9.5 Мы можем взимать разумную плату за предоставление дополнительного письменного подтверждения в соответствии с пунктом 9.4. (F)

9.6 Мы должны предоставить вам дополнительное письменное подтверждение до конца 14 дней, начиная с:

а. дня запроса, или,

б. если мы взимаем оплату, то с дня, в который вы производите эту оплату. (F)

- 9.7 В течение 14 дней, начиная со дня изменения настоящего договора, мы должны предоставить вам:
- a. письменное подтверждение об изменении пункта или пунктов, или
 - b. письменное подтверждение о внесении изменений в договор найма жилого помещения. (F)
- 9.8 Пункт 9.7 выше не применяется, если мы направили уведомление в соответствии с условиями
- a. 3.4-3.6 (изменение арендной платы); и/или
 - b. 10.4 (изменение суплементарных или дополнительных условий). (F)
- 9.9 Мы не можем взимать плату за предоставление письменного подтверждения в соответствии с пунктом 9.7. (F)
- 9.10 Мы должны до истечения 14-дневного периода, начинающегося с даты заселения, уведомить вас об адресе, по которому вы можете отправить документы, предназначенные для нас. (F)
- 9.11 Арендодатель уведомил вас об адресе в пункте 1.10 (в разделе 1: Ключевые и другие вопросы) настоящего договора. (A)
- 9.12 В случае изменения личности арендодателя новый арендодатель должен до истечения 14-дневного периода, начиная со дня, когда он становится арендодателем, уведомить вас об изменении его личности и адреса, по которому вы можете отправить документы, предназначенные для нового арендодателя. (F)
- 9.13 Если адрес, на который вы можете отправить документы, предназначенные для нас, изменится, мы должны до истечения 14-дневного периода, начинающегося со дня изменения адреса, уведомить вас о новом адресе. (F)
- 9.14 Если мы не соблюдаем обязательства в соответствии с пунктами 9.10 и 9.12-9.13, мы обязаны выплатить вам компенсацию в соответствии с разделом 87 Закона.²⁵ (F)

²⁵ Сумма компенсации, подлежащая выплате в отношении конкретного дня, эквивалентна сумме арендной платы, подлежащей уплате в соответствии с договором в отношении этого дня. В соответствии

- 9.15 Компенсация выплачивается с первого дня периода до его окончания, когда арендодатель должен был направить уведомление («соответствующая дата»), и каждый день после соответствующей даты до:
- а. дня, в который мы направляем соответствующее уведомление, или
 - б. если ранее, то последнего день двухмесячного периода, начиная с соответствующей даты. (F)
- 9.16 Проценты с суммы компенсации подлежат уплате, если мы не направим вам уведомление в день, как указано в пункте 9.15b, или ранее. Проценты начинают начисляться в день, указанный в пункте 9.15b, по ставке, действующей в соответствии с разделом 6 Закона о несвоевременной выплате коммерческих долгов (процентов) 1998 года в конце этого дня. (F)
- 9.17 Если арендодатель обязан выплатить вам компенсацию в соответствии с разделом 87 Закона, держатель договора может зачесть эту компенсацию в счет арендной платы. (F)

10. ИЗМЕНЕНИЯ

- 10.1 Настоящий договор не может быть изменен, кроме как в соответствии с:
- а. разделами 104-107 Закона; или
 - б. на основании или в результате принятия соответствующего законодательства. (MF)
- 10.2 Внесение изменений в настоящий договор (кроме как на основании или в результате принятия законодательного постановления) должно соответствовать разделу 108 Закона. (MF)
- 10.3 Некоторые основные условия гарантированного договора могут быть изменены по соглашению между арендодателем и вами. (F)
- а. Следующие положения не могут быть изменены, если они не изменены на основании или в результате принятия постановления:
 - пункт 10.1b и 10.2 (изменение гарантированного договора),
 - пункт 3.9-3.11 (требование использовать депозитную схему),

с настоящим договором арендная плата выплачивается еженедельно, и поэтому сумма, подлежащая уплате за один день, является соответствующей долей арендной платы, подлежащей уплате за период, на который приходится этот день.

- пункт 4.20-4.23 (совместный держатель договора перестает быть стороной договора найма жилого помещения),
- пункт 5.1-5.5 (антиобщественное поведение и другие непозволительные действия),
- пункт 7.1-7.2 (допустимое расторжение),
- пункт 8.1 (иск на возвращение),
- пункт 7.13-7.15 (смерть единственного держателя договора), и,
- пункт 7.18 (получение договора с использованием ложной информации). (MF)

b. Изменение любого другого основного условия (кроме как на основании или в результате принятия постановления) не имеет силы, если в результате изменения:

- основное положение, которое включает условие, будет включено без изменений, или
- основное положение, которое включает условие, не будет включено или будет включено с изменениями, но следствием этого будет улучшение положения держателя договора. (MF)

c. Изменение любого другого основного условия (кроме как на основании или в результате принятия постановления) не имеет силы, если изменение сделает основное условие несовместимым с основным условием, которое включает основное положение, к которому применяется пункт 10.3a. (MF)

d. Изменение условия гарантированного договора не имеет силы, если оно сделает любое условие договора несовместимым с основным условием (если только это основное условие также не будет изменено в соответствии с этим условием таким образом, чтобы избежать несовместимости). Это не относится к изменениям, внесенным в результате принятия постановления. (MF)

10.4 Супплементарное или дополнительное условие гарантированного договора может быть изменено (с учетом условий пункта 10.3):

- a. по соглашению между арендодателем и вами, или
- b. арендодателем, который направит вам уведомление об изменении. (F)

10.5 Перед любым уведомлением об изменении в соответствии с пунктом 10.4b арендодатель должен предоставить вам предварительное уведомление, в котором будет содержаться:

- a. информация о том, что арендодатель намерен уведомить вас об изменении,

б. указание предлагаемого изменения и информирование вас о его характере и последствиях, и

с. приглашение вас прокомментировать предлагаемое изменение в течение времени, указанном в уведомлении (указанное время должно дать вам разумный отрезок времени, чтобы дать вам возможность прокомментировать). (F)

10.6 Любое уведомление в соответствии с пунктом 10.4b должно иметь информацию о соответствующем изменении, и дату вступления этого изменения в силу. Арендодатель также должен предоставить вам такую информацию, которую арендодатель считает необходимой, чтобы сообщить вам о характере и последствиях этого изменения. (F)

10.7 Период между датой направления вам уведомления об изменении в соответствии с условиями 10.4b и датой вступления изменения в силу не может быть менее одного месяца. (F)

11. ДРУГИЕ ВОПРОСЫ

Консультация

11.1 Мы проконсультируемся с нашими держателями договоров или какими-либо соответствующими ассоциациями резидентов, где это применимо, которые могут существенно пострадать от предлагаемого изменения в вопросах управления жильем арендодателя. Во избежание сомнений, консультация не распространяется на:

а. изменения в арендной плате, сумме муниципального налога, сборах за обслуживание или других сборах; или,

б. внесение изменений в договор,

поскольку такие вопросы должны быть изменены в соответствии с настоящим договором. (A)

Информация

11.2 Мы уважаем ваше законное право на информацию, конфиденциальность и защиту данных. (A)

ДОПОЛНЕНИЕ А – Основания для возвращения жилого помещения в связи с нуждами управления

Основание А (строительные работы)

Арендодатель намеревается в течение разумного периода времени после получения жилого помещения:

- (а) снести или реконструировать здание или часть здания, относящегося к жилому помещению, или
- (б) выполнить работы в этом здании или на земле, рассматриваемой как часть жилого помещения,

и не может разумно сделать это без получения жилого помещения обратно.

Основание В (схемы реконструкционных работ)

- (1) Это основание применимо, если жилое помещение удовлетворяет первому условию или второму условию.
- (2) Первое условие заключается в том, что жилое помещение находится в районе, который включен в схему реконструкционных работ, утвержденную в соответствии с частью 2 настоящего приложения, и арендодатель намерен в течение разумного периода времени после возвращения ему жилого помещения распорядиться жилым помещением в соответствии со схемой.
- (3) Второе условие заключается в том, что часть жилого помещения находится в подобном районе, и арендодатель намерен в течение разумного периода времени после возвращения ему жилого помещения распорядиться этой частью в соответствии со схемой, и для этой цели разумно требует возвращения жилого помещения.

Основание С (благотворительные организации)

- (1) Арендодатель является благотворительной организацией, и продолжающееся занятие жилого помещения держателем договора будет противоречить целям благотворительной организации.
- (2) Но это основание не распространяется на арендодателей («L»), за исключением случаев, когда на момент заключения договора и в любое время после этого лицо, находящееся в положении арендодателя (будь это «L» или другое лицо), было благотворительной организацией.
- (3) В этом параграфе «благотворительность» имеет то же значение, что и в Законе о благотворительности 2011 года (р. 25) (см. раздел 1 этого Закона).

Основание D (жилое помещение, подходящее для людей с ограниченными возможностями)

Жилое помещение имеет характеристики, которые существенно отличаются от характеристик обычных жилых помещений и которые предназначены для того, чтобы быть пригодными для проживания лиц с физическими ограниченными возможностями, которым требуется подобное жилое помещение, и -

- (a) такого лица, проживающего в жилом помещении, больше нет, и
- (b) арендодатель требует, чтобы жилье было занято таким лицом (самостоятельно или с членами семьи этого лица).

Основание E (жилищные ассоциации и жилищные трасты: люди, которым сложно найти жилье)

- (1) Арендодатель - это жилищная ассоциация или жилищный траст, который предоставляет жилое помещение только для проживания (в одиночку или с другими лицами) людей, которых сложно найти жилье, и -
 - (a) либо такое лицо больше не проживает в жилом помещении, либо местный жилищный орган предложил держателю договора право занимать другое жилое помещение в соответствии с гарантированным договором, и
 - (b) арендодателю требуется жилое помещение, чтобы оно было занято таким лицом (самостоятельно или с членами семьи этого лица).
- (2) Лицу сложно найти жилье, если обстоятельства этого лица (кроме финансовых обстоятельств) особенно затрудняют удовлетворение его потребностей в жилье.

Основание F (группы жилых помещений для людей с особыми потребностями)

Жилое помещение является частью группы жилых помещений, которые арендодатель обычно предоставляет для проживания лицам с особыми потребностями, и:

- (a) социальная служба или специальное учреждение находятся в непосредственной близости от этой группы жилых помещений для оказания помощи лицам с такими особыми потребностями,
- (b) в жилом помещении больше нет лица с такими особыми потребностями, и

(с) арендодателю необходимо, чтобы жилье было занято лицом, имеющим такие особые потребности (самостоятельно или с членами семьи этого лица).

Основание G (резервные правопреемники)

Держатель договора унаследовал договор найма жилого помещения в соответствии с разделом 73 в качестве резервного правопреемника (см. разделы 76 и 77), и предоставляемое жилое помещение является большим, чем разумно требуется для держателя договора.

Основание H (совместные держатели договора)

- (1) Это основание применимо, если первое условие и второе условие удовлетворены.
- (2) Первое условие заключается в том, что права и обязанности совместного держателя договора в соответствии с договором были прекращены в соответствии с:
 - (a) раздел 111, 130 или 138 (выход), или
 - (b) раздел 225, 227 или 230 (исключение).
- (3) Второе условие:
 - (a) предоставляемое жилое помещение является большим, чем разумно требуется для оставшегося держателя договора (или держателей договора), или
 - (b) если арендодатель является арендодателем социального жилья, оставшийся держатель договора не соответствует (или оставшиеся держатели договора не соответствуют) критериям арендодателя для получения жилого помещения.

Основание I (другие причины в связи с нуждами управления недвижимостью)

- (1) Это основание применимо в тех случаях, когда по какой-либо другой существенной причине, связанной с нуждами в управлении недвижимостью, необходимо, чтобы жилое помещение было возвращено арендодателю.
- (2) Причина в связи с нуждами управления недвижимостью может, в частности, касаться:
 - (a) всего или части жилого помещения, или
 - (b) любых других помещений арендодателя, с которым связано жилое помещение, будь то по причине близости или целей, для которых они используются, или любым другим способом.

Дополнение В

В настоящем дополнении рассматриваются уведомления, изложенные в пунктах 2.1-2.3 настоящего договора, и дается объяснение разделов 236 и 237 Закона на дату настоящего договора. Оно не повторяет точную формулировку Закона. Вы также должны учитывать, что законодательство может измениться после заключения настоящего договора, поэтому вы всегда должны ссылаться на Закон.

1. Любое уведомление или другой документ (включая копию документа), которое необходимо предоставить, было разрешено предоставить или составить в соответствии с Законом, должно быть предоставлено в письменной форме и, возможно, должно следовать определенным стандартам²⁶ (или форме в соответствии с аналогичной).
2. Любое такое уведомление или документ может быть в электронной форме при условии, что оно имеет заверенную электронную подпись каждого лица, которым оно должно быть подписано, и соответствует всем другим условиям, которые могут быть предписаны министрами Уэльса. Такой документ будет рассматриваться как подписанный каждым лицом, чья заверенная электронная подпись имеется в документе.
3. Если уведомление или документ в электронной форме заверяется лицом в качестве агента, оно считается заверенным этим лицом с письменного разрешения руководителя этого лица.
4. Предоставление любого уведомления и/или документа (включая любое уведомление или копию документа) может осуществляться следующим образом.
 - a. доставляя его лично лицу; или,
 - b. оставив его или отправив его по адресу: (i) последнего известного места жительства или юридического адреса компании лица; или (ii) любого места, указанного лицом в качестве места, где лицо может получать уведомления или документы; или (iii) жилого помещения в соответствии с настоящим договором найма жилого помещения (если уведомление или документ предоставляется лицу, выступающему в качестве держателя договора); или,
 - c. отправка его лицу в электронной форме при условии, что (i) лицо сообщило о готовности получить уведомление или документ в

²⁶ Предписано министрами Уэльса.

электронном виде; (ii) текст получен лицом в разборчивой форме; и (iii) текст может быть использован для последующей ссылки.

5. Если уведомление или документ оставлен в любом из мест, упомянутых в пункте 4 выше, он должен рассматриваться как предоставленный в то время, когда он был оставлен в этом месте.
6. Любое уведомление или документ могут быть предоставлены юридическому лицу путем передачи его секретарю или административному работнику этой организации.

ДОПОЛНЕНИЕ С

Пояснительный раздел - правопреемство²⁷

Закон касается правопреемства в соответствии с разделами 73-83.

В соответствии с Законом лицо имеет право наследовать после вас в качестве держателя договора, если это лицо является приоритетным правопреемником вас в качестве держателя договора или резервным правопреемником держателя договора и не исключено.

Лицо исключается, если ему/ей/им не исполнилось 18 лет на момент вашей смерти; и/или если в любое время в течение 12 месяцев до вашей смерти, он/она/они занимали жилое помещение или его часть в соответствии с договором субаренды.

Лицо не исключается, если он/она/они являются приоритетным правопреемником держателя договора, или он/она/они являются резервным правопреемником вас, как держателя договора, которые отвечают условию члена семьи, и договор субаренды, в соответствии с которым он или она занимали жилое помещение или его часть, закончился до момента вашей смерти.

²⁷ Закон предусматривает законное правопреемство, которое объясняется здесь. Ссылка также должна быть сделана в разделе В настоящего договора (Определения).

ДОПОЛНЕНИЕ D

Основные и/или супплементарные условия, не включенные или не измененные в настоящем договоре

1. Все основные положения были включены в настоящий договор. Если не указано иное, все ссылки на приведенные ниже правила соответствуют положениям об аренде жилья (Уэльс) (Супплементарные положения) 2022/23.
2. Следующие супплементарные положения включены в настоящий договор, но были изменены, как указано ниже

Пункт 4.2 договора

Правило 4. – Держатель договора не должен вести или разрешать какому-либо лицу торговлю или ведение бизнеса в жилом помещении без согласия арендодателя.

который был изменен на (слова ПРОПИСНЫМИ БУКВАМИ были добавлены к Супплементарному условию):

4.2 Вы не должны вести или разрешать какому-либо лицу торговлю или ведение бизнеса в жилом помещении без нашего согласия. **ВЫ НЕ ДОЛЖНЫ РЕКЛАМИРОВАТЬ УСЛУГИ ИЛИ ВЫСТАВЛЯТЬ ТОВАРЫ НА ПРОДАЖУ БЕЗ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ПИСЬМЕННОГО СОГЛАСИЯ АРЕНДОДАТЕЛЯ. (S)**

Пункт 5.10 договора:

*Правило 21.— Безопасность жилого помещения
(1) Держатель договора должен принять разумные меры для обеспечения безопасности жилого помещения.
(2) Держатель договора может сменить любой замок на внешних или внутренних дверях жилого помещения при условии, что любые такие изменения обеспечивают не меньшую безопасность, чем те, которые были ранее.*

который был изменен на (слова ПРОПИСНЫМИ БУКВАМИ были добавлены к Супплементарному условию):

5.9 Вы должны принять меры для обеспечения безопасности жилья. (S)

5.10 В СООТВЕТСТВИИ С УСЛОВИЯМИ ПУНКТОВ 5.11 И 5.12 НИЖЕ вы можете сменить любой замок на внешних или внутренних дверях жилого помещения при условии, что любые

такие изменения обеспечивают не меньшую безопасность, чем те, которые были ранее. (S)

5.11 ВЫ НЕ ДОЛЖНЫ МЕНЯТЬ КАКИЕ-ЛИБО ЗАМКИ НА ЛЮБЫХ ПРОТИВОПОЖАРНЫХ НАРУЖНЫХ ИЛИ ВНУТРЕННИХ ДВЕРЯХ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ (ПОСКОЛЬКУ ДВЕРЬ БУДЕТ ОЦЕНЕНА НА ПРЕДМЕТ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ, И СМЕНА ЗАМКА МОЖЕТ НЕГАТИВНО ПОВЛИЯТЬ НА ЕЕ ЭФФЕКТИВНОСТЬ В СЛУЧАЕ ПОЖАРА). ЕСЛИ ВЫ СОМНЕВАЕТЕСЬ В ТОМ, ЯВЛЯЕТСЯ ЛИ КАКАЯ-ЛИБО НАРУЖНАЯ ИЛИ ВНУТРЕННЯЯ ДВЕРЬ ПРОТИВОПОЖАРНОЙ ДВЕРЬЮ, СВЯЖИТЕСЬ С НАМИ, ПРЕЖДЕ ЧЕМ ВНОСИТЬ КАКИЕ-ЛИБО ИЗМЕНЕНИЯ. (A)

5.12 ЕСЛИ ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ ЯВЛЯЕТСЯ ЧАСТЬЮ СХЕМЫ СПЕЦИАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ, ВЫ НЕ ДОЛЖНЫ ВНОСИТЬ КАКИЕ-ЛИБО ИЗМЕНЕНИЯ В СИСТЕМУ КЛЮЧЕЙ КАК ВНУТРЕННИХ, ТАК И ОСНОВНЫХ ДВЕРЕЙ. (A)

Пункт 5.13 договора

Правило 13. – Держатель договора не несет ответственности за естественный износ жилого помещения или приспособлений и арматуры в жилом помещении, но вы должны:

- (a) надлежащим образом заботиться о жилом помещении, встроенных приспособления и предметах в жилом помещении, перечисленных в списке инвентаря;*
- (b) не удалять из жилого помещения какие-либо встроенные приспособления и предметы или какие-либо предметы, перечисленные в списке инвентаря, без нашего согласия;*
- (c) поддерживать декоративный ремонт жилого помещения в адекватном состоянии, и*
- (d) не хранить в жилом помещении ничего, что могло бы представлять угрозу здоровью и безопасности для держателя договора, любого жильца, имеющего разрешение на проживание, любых лиц, посещающих жилое помещение, или любых лиц, проживающих в непосредственной близости от жилого помещения.*

который был изменен на (слова ПРОПИСНЫМИ БУКВАМИ были добавлены к Суплементарному условию):

5.13 Вы не несете ответственности за естественный износ жилого помещения или приспособлений и арматуры в жилом помещении, но вы должны:

- a. надлежащим образом заботиться о жилом помещении, встроенных приспособления и предметах в жилом помещении, перечисленных в списке инвентаря;
- b. поддерживать декоративный ремонт жилья в адекватном состоянии; и

с. не удалять из жилого помещения какие-либо встроенные приспособления и предметы или какие-либо предметы, перечисленные в списке инвентаря, без нашего согласия;
D. НЕ ИЗМЕНЯТЬ, МОДИФИЦИРОВАТЬ ИЛИ ВЫПОЛНЯТЬ КАКИЕ-ЛИБО РАБОТЫ С КАКОЙ-ЛИБО ПРОТИВОПОЖАРНОЙ ДВЕРЬЮ (ВНУТРЕННЕЙ ИЛИ ВНЕШНЕЙ) БЕЗ НАШЕГО СОГЛАСИЯ;
е. не хранить в жилом помещении ничего, что могло бы представлять угрозу здоровью и безопасности для вас, любого лица, которому разрешено проживать в помещении, любых лиц, посещающих жилое помещение, или любых лиц, проживающих в непосредственной близости от жилого помещения. (S)

Пункт 5.15 договора

Правило 14 (1) - Держатель договора должен как можно скорее уведомить арендодателя о каких-либо неисправностях, дефектах, повреждениях или необходимости ремонтных работ, которые по обоснованному мнению держателя договора, являются ответственностью арендодателя.

который был изменен на (слова ПРОПИСНЫМИ БУКВАМИ были добавлены к Суплементарному условию):

5.15 Вы должны как можно скорее уведомить нас о каких-либо неисправностях, дефектах, повреждениях или необходимости ремонтных работ в ЖИЛОМ ПОМЕЩЕНИИ ИЛИ ЧАСТЯХ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ, за которые, по вашему разумному мнению, мы несем ответственность, ТАКИХ КАК ЗАБЛОКИРОВАННЫЕ ВОДОСТОКИ, УТЕЧКА ВОДЫ, СТРУКТУРНЫЕ ДЕФЕКТЫ И ДЕФЕКТЫ ДОРОЖЕК, СТУПЕНЕЙ, ПАТИО ИЛИ ТЕРРАС, А ТАКЖЕ ДЕФЕКТЫ ВОДО-, ГАЗО-, ЭЛЕКТРО- И ПОЖАРНЫХ УСТАНОВОК.(S)

Пункт 6.5 договора

Правило 11. – Периоды, когда жилое помещение непригодно для проживания человека
Держатель договора не обязан платить арендную плату за любой день или часть дня, в течение которого жилое помещение было непригодно для проживания

который был изменен на (слова ПРОПИСНЫМИ БУКВАМИ были добавлены к Суплементарному условию):

6.5 Вы не обязаны платить арендную плату за любой день или часть дня, в течение которого жилье было непригодно для проживания, **НО ВЫ ДОЛЖНЫ ПЛАТИТЬ АРЕНДНУЮ ПЛАТУ, ЕСЛИ ОТ НАС НЕ БУДЕТ ПОДТВЕРЖДЕНИЯ В ПИСЬМЕННОЙ ФОРМЕ О ТОМ, ЧТО ЖИЛЬЕ НЕПРИГОДНО ДЛЯ**

ПРОЖИВАНИЯ ИЛИ ИНЫМ ОБРАЗОМ НЕ ПРЕДПИСАНО СУДОМ. (S)

Пункт 6.20 договора

Правило 16(1) и 16(2) -

(1) В случае возникновения чрезвычайной ситуации, в результате которой арендодателю необходимо войти в жилое помещение без предварительного уведомления, держатель договора должен немедленно предоставить арендодателю доступ к жилому помещению.

(2) Если держатель договора не предоставляет доступ немедленно, арендодатель может войти в жилое помещение без разрешения держателя договора.

который был изменен на (слова ПРОПИСНЫМИ БУКВАМИ были добавлены к Суплементарному условию):

6.20 Если нам нужно войти в жилое помещение без предварительного уведомления в случае чрезвычайной ситуации, и вы не предоставляете нам немедленного доступа, мы можем войти в жилое помещение без вашего разрешения, ИСПОЛЬЗУЯ РАЗУМНЫЕ МЕРЫ. (S)

Пункт 6.28

Правило 9 - В течение разумного периода времени по окончании действия настоящего договора арендодатель должен возместить держателю договора какую-либо предоплаченную арендную плату, которая относится к любому периоду времени после даты окончания действия настоящего договора.

который был изменен на (слова ПРОПИСНЫМИ БУКВАМИ были добавлены к Суплементарному условию):

6.28 В течение разумного периода времени по окончании действия настоящего договора мы должны возместить вам ИЛИ АГЕНТСТВУ ПО ВЫПЛАТЕ ЛЬГОТ (В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ТОГО, ЧТО ПРИМЕНИМО) какую-либо предоплаченную арендную плату, которая относится к любому периоду времени после даты окончания действия настоящего договора. (S)

Пункт 7.21

Правило 8. - Когда держатель договора освобождает жилое помещение по окончании действия договора найма жилого помещения, держатель договора должен:

(а) удалить из жилого помещения все имущество,

принадлежащее:

- (i) держателю договора, или*
- (ii) любому лицу, у которого было разрешение на проживание, и который не имеет права оставаться в жилом помещении по истечении срока действия договора,*
- (b) поставить все принадлежащее арендодателю имущество в положение, в котором оно находилось на дату заселения, и*
- (c) вернуть арендодателю все ключи, которые обеспечивают доступ к жилому помещению, которые были у держателя договора или любого лица, имеющего разрешение на проживание и который не имеет права оставаться в жилом помещении по истечении срока действия договора, на протяжении действия договора.*

который был изменен на (слова ПРОПИСНЫМИ БУКВАМИ были добавлены к Суплементарному условию):

7.21 - При освобождении жилого помещения по окончании договора найма жилого помещения вам необходимо:

- a. удалить из жилого помещения все имущество, принадлежащее вам или какому-либо лицу, имевшему разрешение на проживание и который не имеет права оставаться в жилом помещении по истечении срока действия договора;
- b. поставить все принадлежащее нам имущество в положение, в котором оно находилось на дату заселения, ЕСЛИ МЫ НЕ ДОГОВОРИЛИСЬ ОБ ИНОМ;
- c. ОСТАВИТЬ ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ В ЧИСТОМ И ОПРЯТНОМ СОСТОЯНИИ И В СОСТОЯНИИ АДЕКВАТНОГО РЕМОНТА С УЧЕТОМ РАЗУМНОГО ИЗНОСА;
- d. ОСТАВИТЬ ВСЕ ВСТРОЕННЫЕ ПРИСПОСОБЛЕНИЯ И ПРЕДМЕТЫ В ЖИЛОМ ПОМЕЩЕНИИ В ИСПРАВНОМ И ХОРОШЕМ СОСТОЯНИИ. ПРИМЕРЫ ВСТРОЕННЫХ ПРИСПОСОБЛЕНИЙ И ПРЕДМЕТОВ ВКЛЮЧАЮТ, НО НЕ ОГРАНИЧИВАЮТСЯ ИМИ: ВАННЫ И ДУШЕВЫЕ, УМЫВАЛЬНИКИ, ВСТРОЕННЫЕ КУХНИ И ДВОЙНОЕ ОСТЕКЛЕНИЕ. ВЫ МОЖЕТЕ ИЗЪЯТЬ ВСТРОЕННЫЕ ПРИСПОСОБЛЕНИЯ И ПРЕДМЕТЫ ТОЛЬКО В СЛУЧАЕ ПОЛУЧЕНИЯ ПИСЬМЕННОГО СОГЛАСИЕ АРЕНДОДАТЕЛЯ, И ВЫ ДОЛЖНЫ БУДЕТЕ ВОЗМЕСТИТЬ ЛЮБОЙ УЩЕРБ, ВЫЗВАННЫЙ ИЗЪЯТИЕМ ЭТИХ ПРЕДМЕТОВ;
- e. ПРЕДОСТАВИТЬ ИНФОРМАЦИЮ О ВСЕХ ПОСТАВЩИКАХ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ;
- f. вернуть арендодателю все ключи И ЭЛЕКТРОННЫЕ КАРТЫ/КЛЮЧИ, которые обеспечивают доступ к жилому помещению, ВКЛЮЧАЯ ЧАСТИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ, А ТАКЖЕ ЛЮБЫЕ ХОЗЯЙСТВЕННЫЕ ПОСТРОЙКИ, НАПРИМЕР, САРАИ, ВОРОТА И/ИЛИ ГАРАЖИ, которые

были в пользовании у вас или какого-либо лица, которое имело разрешение проживать в жилом помещении и которое не имеет права оставаться в жилом помещении по истечению срока действия договора. (S)

3. Следующие супплементарные положения были опущены в настоящем договоре.

Правило 24.- Передача

(1) В соответствии с параграфом (2), держатель договора может передать договор найма жилого помещения, если арендодатель дает на это согласие.

(2) В случае гарантированных договоров параграф (1) применяется только к передачам, не охватываемым разделами 73-83 Закона (правопреемство).

Правило 22.- Ремонт жилого помещения

В случае, если держатель договора направляет уведомление в соответствии с супплементарным условием, включенным в договор найма жилого помещения в соответствии с правилом 14(1), арендодатель должен ответить держателю договора, подтвердив:

- (a) считает ли арендодатель ремонт необходимым,
- (b) является ли ремонт ответственностью держателя договора или арендодателя, и
- (c) если ремонт является ответственностью арендодателя, когда ремонт будет начат и завершен.

**ДОПОЛНЕНИЕ Е – ДЕТАЛИЗИРВАННЫЙ СПИСОК СБОРОВ ЗА
ОБСЛУЖИВАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**