

# ДОГОВОР АРЕНДЫ ЖИЛЬЯ

Типовой договор аренды жилья

## 1. СТОРОНЫ ДОГОВОРА

### Арендодатель:

Имя, фамилия: ..... Дата рождения: .....

Адрес (улица, дом, кв.): .....

Почтовый индекс/населенный пункт: .....

Эл. адрес: ..... Тел.: .....

### Арендатор(ы):

Имя, фамилия: ..... Дата рождения: .....

Адрес (улица, дом, кв.): .....

Почтовый индекс/населенный пункт: .....

Эл. адрес: ..... Тел.: .....

Имя, фамилия: ..... Дата рождения: .....

Адрес (улица, дом, кв.): .....

Почтовый индекс/населенный пункт: .....

Эл. адрес: ..... Тел.: .....

**i** Если арендаторов больше двух, используйте отдельный лист. Арендаторы несут солидарную ответственность перед арендодателем, и каждый должен подписать договор.

## 2. ЖИЛЬЕ

### Недвижимость:

Адрес: .....

Gårdsnr.: ..... Bruksnr.: ..... Seksjonsnr.: ..... Номер кв.: .....

Муниципалитет: .....

### Арендуемое жилье включает в себя:

**i** Закон об аренде жилых помещений (Husleieloven) (далее — Закон об аренде) содержит особый порядок регулирования определенных типов аренды

Количество комнат: ..... +  саузел  кухня  
 кладовая(ые)  парковочное(ые) место(а)

Отметьте тип арендуемого жилья:

Дом или квартира

Чердак или подвал в частном доме в случае, когда арендодатель проживает в этом же доме.

Жилая комната когда арендатор имеет доступ к дому (hybel)  
*этом случае арендатор обладает меньшим количеством прав, в частности ограничивается право на защиту от расторжения договора со стороны арендодателя. См. Закон об аренде §§ 9-5 третий абзац, 9-6 второй абзац, первый пункт, 9-7 четвертый абзац, 9-8 третий абзац.*

Недвижимость, используемая арендодателем лично в качестве собственного места жительства, которую арендодатель сдает в аренду в следствие временного отсутствия на срок до пяти лет.  
*Данный вид аренды имеет особый порядок регулирования, см. Закон об аренде § 11-4.*

Недвижимость сдается в состоянии «как есть».

**i** В случае, когда оговорено, что недвижимость сдается «как есть», арендатор берет на себя риск возмещения возможных скрытых дефектов. Если арендатор обнаружит неисправности в арендуемом помещении после его фактической передачи, то такие неисправности/дефекты будут считаться подлежащими устранению за счет арендатора, если только арендодатель не дал недостоверную информацию или утаил сведения об арендуемом помещении, или если недвижимость в существенно худшем состоянии, чем арендатор мог ожидать в разумных пределах, исходя из размера арендной платы или других условий. См. Закон об аренде § 2-5. Арендатору рекомендуется проверить состояние помещения.

### 3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

Отметьте нужный вариант:

**Бессрочная аренда:**

**i** Договор аренды действует до момента расторжения одной из сторон.

Настоящий договор вступает в силу(дата): .....

Дата расторжения настоящего договора рассчитывается с первого числа следующего месяца и осуществляется в течение(количество месяцев): .....

**Срочная аренда:**

**i** В соответствии с Законом об аренде, срочная аренда не может быть предоставлена на срок менее 3 лет. В случае если предметом договора аренды является чердак или подвальное помещение в отдельно стоящем доме или квартира в двухквартирном доме, когда арендодатель проживает в том же жилом помещении, срок аренды не может составлять менее 1 года. Статьи Закона об аренде, касающиеся минимальных сроков аренды, не применяются к договорам, когда арендодатель сдает в аренду собственное место проживания на время своего отсутствия сроком до 5 лет.

Настоящий договор вступает в силу(дата): .....

Дата расторжения настоящего договора без уведомления: .....

Отметьте здесь, если стороны имеют одинаковое право на расторжение договора. Расторжение настоящего договора рассчитывается с первого числа следующего месяца и осуществляется в течение(количество месяцев): .....

Отметьте здесь если настоящий договор не может быть расторгнут какой-либо из сторон в течение периода аренды.

**Срочный договор с меньшим сроком аренды :**

**i** Стороны могут заключить договор аренды со сроком менее трех и одного года в случае если:

Жилое помещение используется для проживания самим арендодателем или членами его семьи

Арендодатель имеет уважительную причину для ограничения времени аренды Укажите здесь: .....

#### 4. АРЕНДА

##### Арендная плата составляет:

**i** Не разрешается требовать плату сверх согласованной арендной платы, за исключением платы за электричество/отопление и/или воду/канализацию.

Арендная плата за месяц в норвежских кронах: .....

Арендная плата оплачивается ежемесячно авансом до (числа): .....

Арендная плата оплачивается на (номер счета): .....

##### Электричество и отопление:

Включено в арендную плату

Оплачивается дополнительно. Каждый месяц рассчитывается аванс для оплаты электричества и отопления. Аванс пересматривается минимум один раз в год. Арендатор обязуется документировать фактические затраты. Ежемесячный аванс составляет(норвежских крон): .....

Не включено в арендную плату. Арендатор имеет собственный счетчик и должен подписать свой договор на поставку электроэнергии и отопления, начиная с (дата): .....

##### Вода и канализация:

Включено в арендную плату

Оплачивается дополнительно. Рассчитывается исходя из измеряемого расхода. Каждый месяц рассчитывается аванс для оплаты. Аванс пересматривается минимум один раз в год. Арендатор обязуется документировать фактические затраты. Ежемесячный аванс составляет(норвежских крон): .....

##### Телевидение и Интернет:

Кабельное ТВ входит в стоимость аренды.

Интернет входит в стоимость аренды.

##### Пересмотр размера арендной платы:

Стороны могут, направив письменное уведомление за один месяц, требовать приведение размера арендной платы в соответствие с измененным индексом потребительских цен в период после последнего пересмотра размера арендной платы, см. Закон об аренде § 4-2. Такой пересмотр может быть проведен не ранее чем через год после вступления последнего пересмотра в силу.

В случае если срок аренды составляет минимум два с половиной года и пересмотр арендной платы не происходил, за исключением пересмотра размера арендной платы в соответствии с индексом потребительских цен, то обе стороны могут без уведомления заявить, что арендная плата устанавливается в соответствии с уровнем текущей рыночной арендной платы, то есть арендной платы за аналогичное жилье на аналогичных условиях в такое же время, см. Закон об аренде § 4-3.

## 5. ГАРАНТИИ

**i** Депозит не может составлять более, чем размер шестимесячной арендной платы. Арендодатель обязуется покрыть расходы на открытие депозитного счета.

Арендатор вносит депозит в размере (норвежских крон): .....  
на счет: .....

Арендатор предоставляет гарантию в размере (норвежских крон): .....  
Заявление о гарантии (прилагается) выдано: .....

## 6. СУБАРЕНДА/ПЕРЕУСТУПКА ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ АРЕНДУЕМОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ ТРЕТЬЕМУ ЛИЦУ

Арендатор не имеет права передавать в субаренду или каким-либо иным образом переуступать свое право пользования арендованным помещением другим лицам без согласия арендодателя. То же самое касается приведения новых сожителей. Вышеизложенное применяется, если иное не предусмотрено договором или обязательными положениями Закона об аренде.

Арендатор не имеет право передавать свои права и/или обязанности по договору аренды другим лицам без согласия арендодателя. Вышеизложенное применяется, если иное не предусмотрено договором или обязательными положениями Закона об аренде.

## 7. ПРАВИЛА ПОРЯДКА

**i** Арендатор должен содержать арендуемое помещение должным образом и соблюдать правила, установленные договором аренды. Арендатор должен соблюдать адекватные правила порядка и выполнять разумные требования арендодателя.

Разрешены ли домашние животные?  Да  Нет

Разрешено ли курение?  Да  Нет

Другие правила порядка или требования:

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

## 8. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### Обязанности арендодателя:

Арендодатель обязан предоставлять арендатору в пользование арендуемое помещение в соответствии с настоящим соглашением в течение всего периода аренды. Арендодатель обязуется предоставить арендатору арендуемое помещение в состоянии, оговоренном в настоящем соглашении и в соответствии с положениями Закона об аренде.

В случае если арендодатель нарушает свои обязательства, арендатор имеет право применить положения, указанные в Законе об аренде, в главе 2, а также § 5-7. Арендодатель не может требовать компенсацию за косвенные убытки, указанные во втором абзаце § 2-14.

В случае если арендуемое помещение не находится в состоянии, указанном в настоящем договоре или в положениях Закона об аренде, арендатор обязан уведомить арендодателя в разумные сроки. В противном случае арендатор потеряет свое право на компенсацию недостатков. Данное положение не применяется, если арендодатель действовал с грубой неосторожностью или с нарушениями принципа добросовестности «bona fide».

### Обязанности арендатора:

Арендатор обязан содержать в должном состоянии дверные замки, краны, туалеты, электрические контакты и переключатели, бойлеры, бытовую технику и другое оборудование в помещении. Арендатор также обязуется проводить необходимую проверку работоспособности оборудования, замену батареек и проверку дымовой сигнализации и оборудования пожаротушения. Если техническое обслуживание пойдет на выгоду арендодателю, ответственность за замену несет арендодатель.

Арендатор не имеет права без согласия арендодателя вносить изменения в жилую площадь или в недвижимоть в целом.

В случае если арендатор обнаруживает в помещении повреждения, которые необходимо отремонтировать незамедлительно, то он обязан сразу же уведомить арендодателя. В случае других повреждений арендатор должен уведомить арендодателя в разумные сроки.

Арендатор обязан иметь страховку движимого и недвижимого имущества (innbo- og løsøreforsikring). Арендодатель может потребовать предъявить страховое свидетельство.

## 9. ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВООТНОШЕНИЙ

### **Расторжение договора:**

Расторжение договора должно происходить в письменном виде.

Сроки уведомления о расторжении настоящего соглашения указаны в договоре. Если договор свободно расторгаемый одной из сторон, арендодатель может воспользоваться своим правом на расторжение договора в пределах согласованных сроков. Если расторгаемый договор, где жилое помещение это собственный дом или часть дома, сдаваемая в аренду, арендодатель может воспользоваться своим правом на расторжение договора в пределах согласованных сроков.

Расторжение договора со стороны арендодателя должно быть обоснованным.

### **Показ помещения:**

Арендатор обязан предоставить арендодателю доступ для показа помещения потенциальным арендаторам или покупателям в течение последних 3 месяцев аренды, если не предусмотрено иное.

### **Возврат арендованного имущества:**

При выселении арендатор должен вернуть помещение и весь относящийся к нему инвентарь в ухоженном состоянии. Помещение должно быть возвращено в том же состоянии, в котором оно было получено с учетом нормального износа.

Арендатор должен обеспечить надлежащую уборку дома, включая полы, стены, окна, шкафы, бытовую технику и любую сопутствующую мебель.

Арендатор должен вернуть (количество): ..... ключей.

Если все ключи не могут быть возвращены, арендатор должен оплатить расходы, связанные с заменой замка.

Помещение возвращается после передачи ключей, убраным и в том же состоянии, в котором оно было получено.

Если помещение находится в худшем состоянии, чем указано в договоре аренды, арендодатель может потребовать возмещение необходимых расходов на ремонт.

## **10. ВЫСЕЛЕНИЕ И ПРИНУДИТЕЛЬНОЕ ВЫСЕЛЕНИЕ**

Арендатор подтверждает, что если арендная плата не будет выплачена в течение 14 дней после отправки письменного уведомления, арендодатель вправе потребовать выселение (принудительное выселение), в соответствии с § 4-18 Закона о принудительном исполнении. Уведомление может быть отправлено не ранее установленного срока, см. Закон о правоприменении § 13-2 третий абзац, буква а. В уведомлении должно быть указано, что выселение будет произведено, если арендная плата не будет выплачена, и что выселения можно избежать, выплачивая арендную плату с начисленными процентами и сопутствующими расходами.

Арендатор подтверждает, что по истечении срока аренды арендодатель также может требовать выселение, см. Пункт 13-2 Закона о принудительном исполнении, пункт b.

Если арендодатель расторгает договор аренды в результате существенного нарушения со стороны арендатора, арендатор должен компенсировать понесённый арендодателем ущерб в виде арендной платы, а также другие расходы, которые влечёт за собой невыполнение обязательств арендатора.

## **11. ПОДПИСИ**

Дата и место: .....

Подпись арендодателя: .....

Подпись арендатора: .....