

# ДЕСЯТЬ ЗАПОВЕДЕЙ АРЕНДАТОРА

**1**

## ВИДЫ АРЕНДЫ

Договор аренды обычно длится один год и является юридически обязывающим договором. Договор аренды обеспечивает вам безопасность. Обязательно прочтите договор перед его подписанием и сохраните копию в своем архиве. Если у вас есть сосед по комнате, который съезжает, вы все равно можете нести ответственность за оплату его части арендной платы, пока не найдете нового соседа по комнате.

Устный или письменный договор бессрочной аренды будет действовать ежемесячно. Договор бессрочной аренды обеспечивает большую гибкость, но меньшую безопасность, чем договор аренды. Договор бессрочной аренды дает вам возможность съехать после вручения арендодателю надлежащего письменного уведомления за 30 дней. Такой договор также позволяет арендодателю попросить вас выехать из жилищной единицы или увеличить арендную плату с надлежащим письменным уведомлением за 30 дней.

**2**

## ПЕРЕД ПОДПИСАНИЕМ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

Всегда осматривайте квартиру и дом, прежде чем подписывать договор аренды. Убедитесь, что это не мошенничество и проверьте, находятся ли жилищная единица и здание в хорошем состоянии с соответствующими средствами обеспечения безопасности, удобствами и бытовыми приборами.

**3**

## СКРИНИГ АРЕНДАТОРОВ

Убедитесь, что все жалобы и запросы в адрес арендодателя представлены в письменной форме. Если у вас и вашего арендодателя возник спор, который вы не можете разрешить сами, вам следует рассмотреть возможность посредничества. Посредничество – это неформальный процесс, в котором вы можете попытаться достичь урегулирования с помощью беспристрастного посредника.

Если вам необходимо посредничество, свяжитесь с *Управлением жилищной стабильности* по телефону 617.635.4200 или по электронной почте [housingstability@boston.gov](mailto:housingstability@boston.gov). Вы также можете подать жалобу потребителя в Генеральную прокуратуру.

**4**

## ВХОД АРЕНДОДАТЕЛЯ В ЖИЛИЩНУЮ ЕДИНИЦУ

Арендодатель имеет право войти в вашу жилищную единицу, чтобы осмотреть, отремонтировать и показать ее потенциальным арендаторам. За исключением чрезвычайных ситуаций, арендодатель и его агенты не должны входить в вашу жилищную единицу без предварительного уведомления и вашего разрешения. Арендодатель должен представить уведомление как минимум за один день и попытаться организовать доступ в жилищную единицу в удобное время.

# ДЕСЯТЬ ЗАПОВЕДЕЙ АРЕНДАТОРА

**5**

## ОТОПЛЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Арендатор может быть обязан оплачивать коммунальные услуги при наличии отдельных счетчиков для каждой оплачиваемой услуги. Ваш арендодатель должен платить за отопление и горячую воду, кроме случая, когда вы подписали письменный договор, в котором говорится, что платить должны вы.

**6**

## ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ

Если ваша арендная плата повышена, вы должны компенсировать разницу между обеспечительным платежом и арендной платой за последний месяц. Ваш арендодатель должен вернуть ваш обеспечительный платеж плюс проценты в течение 30 дней после вашего выезда из жилищной единицы и должен предоставить детализированную квитанцию, если он хочет вычесть деньги. Они не должны вычитаться в связи с разумным износом.

**7**

## ЗАКОННЫЕ И НЕЗАКОННЫЕ СБОРЫ

С вас можно по закону взимать арендную плату за первый и последний месяцы, обеспечительный платеж, плату за новый замок и часть оплаты инспекции. Для вашего арендодателя НЕЗАКОННО взимать с вас плату за удержание, плату за домашнее животное или комиссию брокера/посредника. Только лицензированные агенты по продаже недвижимости могут взимать комиссию брокера/посредника. Если взимается незаконный сбор, сообщите об этом в Генеральную прокуратуру.

**8**

## ОПЛАТА АРЕНДЫ

Лучше всего НЕ платить аренду наличными деньгами, но если вы платите наличными, получите квитанцию. Не существует «льготный период» для уплаты арендной платы. Вы должны платить арендную плату в дату, указанную в условиях аренды. С вас может взиматься штраф за просрочку платежа, но только если это разрешено действующим письменным договором. Даже в этом случае такой штраф не может взиматься, если арендная плата не просрочена по крайней мере на 30 дней. Если вам придется платить за аренду с опозданием по личным причинам, не скрывайте это. Свяжитесь с арендодателем и попытайтесь решить эту проблему. Если вы просрочили платежи по аренде, вы можете иметь право на *помощь в аренде* от города Бостон.

**9**

## ПЕРЕД ВЫЕЗДОМ

Оставьте квартиру в чистом состоянии и сфотографируйте ее состояние. Верните все ключи. Переадресуйте вашу почту. Уведомите коммунальные компании. Запланируйте вывоз крупных предметов, если это необходимо.

**10**

## СТРАХОВАНИЕ АРЕНДАТОРА

Купите страховку арендатора. Это небольшая цена, которую нужно заплатить, если возникнет большая проблема.