

Расторжение договора аренды

Вопрос:

У меня украинское гражданство, в данный момент проживаю на Кипре, имею статус «визитер» (пункт-слип был выдан сроком на шесть месяцев). Снимаю квартиру. У меня возникли проблемы с договором аренды. В случае разрыва контракта до истечения его срока, арендатор должен возместить ущерб владельцу квартиры в размере оставшегося по контракту срока пребывания. Однако в случае доказанных форс-мажорных обстоятельств (перечень которых в договоре не указан), арендатор или владелец имеют право просить о разрыве контракта, предварительно предупредив другую сторону договора за два месяца. В случае согласия арендатор проверяет квартиру и, если никакого ущерба не было нанесено, владелец возвращает арендатору депозит. Учитывая сложность ситуации в Украине, я могу получать только ограниченные суммы, которых недостаточно для оплаты аренды и остальных платежей. На мой запрос о разрыве контракта получил ответ, что форс-мажорные обстоятельства – это землетрясения и прочие катаклизмы. Вопрос: Могу ли я просить о разрыве контракта, основываясь на военном положении у себя на родине? Во время аренды в квартире начал частично обваливаться потолок. Можно ли сослаться при разрыве контракта на это? Кроме того, срок моего пункта-слипа истекает через три месяца. Может ли это послужить основанием для расторжения контракта? Если да, то получу ли я обратно депозит (пусть даже в счет последнего месяца аренды)?

Ответ:

На первый взгляд, условия договора аренды, на который вы ссылаетесь, представляются законными и включают в себя права и положения, которые обычно широко используются при составлении соглашений аренды. В соответствии с законом, форс-мажорные обстоятельства являются причиной освобождения от ответственности, так как последствия этих событий были неизбежными. Такие ситуации включают природные явления, которых нельзя было избежать, к примеру, стихийные бедствия. Тот факт, что в стране, где вы родились, имеют место военные действия, не может быть основой для аннулирования договора аренды. Кроме того, ваш статус проживания на Кипре не имеет отношения к договору аренды. Согласно распространенной практике, договаривающиеся стороны заключают соглашение добровольно и свободно, они принимают и взаимно соглашаются со всеми условиями данного соглашения. Также, поскольку вы подписали данный договор, это означает, что вы прочитали, поняли и согласились со всеми условиями этого документа. Из этого правила существует исключение - когда ваше согласие на

подписание было получено незаконно или подделано. В данном случае, так как это условие для аннулирования контракта не применимо к вашему случаю, вы можете настоять на том, что, поскольку потолок начал рушиться, ваша личная безопасность подвергается риску, и что проживать в данной квартире не представляется возможным. В любом случае, любое прекращение указанного договора, будет признано законным и обоснованным только при наличии согласия арендодателя, помимо случаев, когда о ситуации прямо говорится в законе, где она рассматривается как обоснование признания указанного контракта недействительным и не имеющим законной силы. В случае, если вы нарушите любые условия вашего договора аренды, арендодатель имеет право принять против вас правовые меры. Наш совет заключается в следующем: если вы не можете позволить себе платить арендную плату, предложите арендодателю снизить арендную плату или позволить расторгнуть договор, исходя из общего взаимопонимания. Тем не менее, в таком случае решение принимается арендодателем.