

Аренда недвижимости и условия прекращения аренды

Вопрос

Мой контракт аренды истекает в июле. В контракте указано, что "IF EITHER OF THE CONCERNED PARTIES WISHES TO TERMINATE THIS CONTRACT HE MUST INFORM THE OTHER PARTY BY REGISTERED LETTER THREE MONTHS BEFORE THE FIXED DATE OF TERMINATION". Я это читаю так: если я хочу контракт разорвать, то тогда я даю уведомление, плачу за три месяца и свободен. Хозяин уперся, грозитя судами, черным листом и прочее. Спор в том, что он считает "fixed date of termination" дату окончания контракта - июль. Таким образом, получается, что если я не уведомил его в апреле, то контракт не могу расторгнуть и далее должен ему платить, хотя могу и не жить. Я готов оставить депозит, да и 3 месяца по контракту оплатить готов. Но он хочет депозит плюс 6 мес. Кто прав в этом случае??

Ответ

Прежде всего, договор аренды должен содержать основные согласованные положения между сторонами в дату его заключения (т.е. в дату подписания). Поскольку в Вашем договоре указано, что уведомление должно быть дано, в случае если Вы пожелаете переехать, оно действительно должно быть дано другой стороне в сроки, согласованные договором, в Вашем случае срок составляет 3 месяца. Поскольку Вы не предоставили уведомление, как было согласовано в договоре аренды, в таком случае, Вы должны уточнить, будет ли договор автоматически продлен. Также важно отметить, что Ваш договор аренды должен также содержать информацию о последствиях в ситуациях, если Вы пожелаете съехать и расторгнуть договор аренды в какой-либо период аренды. В любом случае, вся сумма арендной платы должна быть выплачена за 3 месяца. Однако, депозит должен быть возвращен Вам, в случае отсутствия повреждений собственности, произошедших по Вашей вине. Депозит выплачивается исключительно в качестве обеспечения безопасности имущества, и он не рассматривается в качестве платы за аренду, если иное не было согласовано между арендодателем и арендатором. Основным для Вас является удостовериться, являетесь ли Вы арендатором согласно договору аренды, т.е. продлился ли договор автоматически, либо Вы имеете права просто в связи с продолжением проживания в арендованной собственности. В первом случае, Ваша ситуация будет регулироваться Контрактным правом, во втором случае будет регулироваться Законом об аренде Республики Кипр. Помимо прочего, оплата 6-месяцев аренды вперед представляется неразумной, если иное не было согласовано в договоре аренды.