



ЧТО ТАКОЕ «КОСМЕТИЧЕСКИЙ РЕМОНТ»

Проведение косметического ремонта в съемной квартире – это одна из наиболее часто встречающихся проблем, которая портит отношения между съемщиком квартиры и квартиродателем.

Косметический ремонт – это ремонтная работа, проводящаяся по причине видимого износа квартиры, согласно договору об аренде жилья.

К косметическому ремонту можно отнести оклейку помещения обоями, окраску и побелку стен и потолков, обновление покрытия пола, смена нагревателей, включая дымоходные трубы, обновление и смена внутренних дверей квартиры. Важно учесть, чтобы любые косметические изменения в квартире были обоснованы и согласованы с договором об аренде жилья.

Необходимые ремонтные работы на основе других причин, такие, например, как строительные работы в квартире (перепланировка), не относятся к области косметического ремонта.

Поэтому такой косметический ремонт, как устранение последствий затопления (оклеивание стен обоями после затопления, вследствие выявленной неудовлетворительной изоляции здания, смена покрытия полов после затопления и т.д.) не принадлежит к разряду косметического ремонта.

Никакие ремонтные работы, проводимые в связи с повреждениями, ответственности за которые квартиросъемщик

СУД НА ЗАЩИТЕ НАНИМАТЕЛЕЙ ЖИЛЬЯ

не несет, также не могут быть отнесены к этому разделу.

Согласно закону об аренде жилья квартиродатель обязан проводить косметический ремонт. Во всех договорах о съеме квартиры всегда есть указание о том, в каких случаях необходимо проведение этих работ.

СУД НА СТРАЖЕ ИНТЕРЕСОВ НАНИМАТЕЛЕЙ

За последние несколько лет в законодательство, регулирующее вопросы о косметическом ремонте квартир и переложение ответственности за них на квартиросъемщика, вносились многочисленные изменения.

В период с 2003 года многое переменялось. И во многих случаях квартиросъемщик не обязан проводить самостоятельно подобного рода ремонтные работы.

Таким образом, спорным вопросом остается, обязан ли квартиросъемщик при въезде в необновленную квартиру самостоятельно проводить косметический ремонт. При этом обязательство о взятии под личный контроль состояния квартиры не передается автоматически. Скорее, это должны быть специально отмечено в договоре о найме. Однако, если это указание стоит только в формуляре договора об аренде, то оно может быть признано недействительным с самого начала. Проводит ли квартиросъемщик косметический ремонт по собственному желанию, – это является уже другим вопросом.

С другой стороны, передача текущего обновления квартиры допустима в формуляре договора о найме. Почти во всех договорах есть указания о сроках проведения плановых косметических ремонтов.

Законодательство много раз принималось за решение этой проблемы, при этом каждый раз принятые оговорки снова и снова отменялись на пересмотр, так как они непомерно ущемляли права квартиросъемщика.

Таким образом, после Решения Федеральной судебной палаты Германии от 05.04.2006 года соответствующий формуляр о сроках проведения планового ремонта квартир остается неизменным и вместе с тем, по причине возможного

нанесения ущерба съемщиком, становится недействительным, если он в течение определенного периода времени по собственному усмотрению начинает ремонтные работы.

Федеральная судебная палата в своих решениях пошла дальше. Даже если оговорка составлена таким образом, что съемщик обязан производить обязательный текущий ремонт, такой как: обновление кухни или ванной комнаты каждые три года, залов и спальни, каждые 3-5 лет, дверей/окон/отопительных приборов, то такая оговорка недействительна, так как возлагает на квартиросъемщика слишком много обязанностей.

Также такое указание в договоре на, так называемый, «необходимый» запланированный косметический ремонт, с точки зрения понимающего квартиросъемщика может означать, что он должен проводить ремонтные работы только тогда, когда надобность в ремонте подходит по срокам, оговоренным в договоре.

Обычно, предоставленные в планах сроки необходимого косметического ремонта, не содержат особых ограничений и по истечению могут рассматриваться как сроки для обычного планового ремонта по желанию квартиросъемщика.

ЧТО ВНОСИТСЯ В ДОГОВОР О НАЙМЕ ЖИЛЬЯ?

Съемщик вправе держать у себя договор о найме и изучать все пункты, касающиеся проведения косметического ремонта. При этом пометку об «обязательном запланированном» ремонте съемщик может рассматривать самостоятельно в свете видимого износа помещения. Но на основании решения Федеральной судебной палаты это необходимо согласовывать с «обычными сроками», указанными в договоре. Поэтому пометка об «обязательном запланированном» ремонте должна пониматься не как ограничение сроков, а как подтверждение этих сроков.

Однако по указанию Гражданского кодекса Германии (BGB) обязательный косметический ремонт в указанные сроки зачастую становится невозможен, из-за нанесенного съемщиком ущерба.

Дальнейшие проблемы законодательство видит и в других пунктах договора, по которым съемщик обязан проводить конечный косметический ремонт

при выезде из квартиры.

Согласно договору об аренде жилья, квартиросъемщик обязан оставлять после себя квартиру в таком состоянии, чтобы ее сразу же можно было сдавать следующему съемщику. Таким образом, оговорка о том, что «проведение косметического ремонта согласно срокам обязательно» и при «съезде квартира должна быть передана в соответствующем обновленном состоянии» из-за непомерных обязательств, налагаемых на съемщика, становится недействительной. Однако здесь надо учитывать индивидуальные требования хозяина квартиры.

Если съемщик въехал в не обновленную квартиру, то он обязан в указанные сроки провести косметический ремонт, при условии, что сроки проведения такого ремонта уже истекли, или квартира нуждается в проведении косметического ремонта.

Если съемщик принял квартиру уже обновленную, то он обязан проводить текущий ремонт согласно указанному в договоре сроку, либо проводить его вне сроков, при условии, что квартира, несмотря на проведенный ремонт, находится в неудовлетворительном состоянии.

В тех случаях, когда при сдаче квартиры съемщиком проведение ремонтных работ бессмысленно, например, ремонт был проведен недавно или хозяин квартиры планирует самостоятельно проводить ремонт, а в договоре о найме все же указан пункт о том, что квартиросъемщик обязан проводить косметический ремонт перед тем, как съехать, в таких случаях обновлять квартиру не обязательно.

ЧТО ИЗМЕНИЛО РЕШЕНИЕ СУДА

Решение Верховной судебной палаты относительно проведения косметического ремонта укрепляет права квартиросъемщиков в этом вопросе. Однако зачастую в разрешении споров между квартиросъемщиками и квартиродателями требуется квалифицированная юридическая помощь адвоката, чтобы разобраться во всех пунктах, поправках и оговорках, принятых за последнее время. Тенденция в судебной практике однозначна. Все эти неподвижные и непрозрачные оговорки в договоре об аренде жилья так или иначе чаще всего переходят в ведение юристов.

Юрий Царьков
Юрист

Адвокатское бюро
Dr. Gorev-Engelmann und Kollegen
Тел. 069 – 29801580, 069 - 30853137
Факс 069 – 298015829

ANZEIGE

РЕМОНТ

КВАРТИР И ОФИСОВ

Frankfurt, Mainz, Wiesbaden

а также:

сборка и доставка мебели,
подключение электроприборов,
навеска шкафов и люстр,
транспортные услуги

НЕДОРОГО И БЫСТРО

Tel.: 069-75935965, 0179-3530295



Визитки, брошюры, флаеры, каталоги

- GRAFIK-DESIGN
- DIGITALE FOTOWERBUNG
- ОФОРМЛЕНИЕ ВИТРИН
- WEB-DESIGN
- WERBEGESTALTUNG

по очень СМЕШНЫМ ценам

**Tel.: 069-75935965,
0179-3530295**

e-mail: alrubik2000@yahoo.de

ОСОБО ВЫГОДНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА КАТАЛОГИ ДЛЯ ТУРБЮРО

СРАВНИТЕ НАШИ ЦЕНЫ И ПОСЧИТАЙТЕ СКОЛЬКО ДЕНЕГ ВЫ СЭКОНОМИТЕ

