

## 3. Жилье

Есть множество вариантов выбора жилья в Ирландии. Вы можете снять отдельную комнату, квартиру, апартаменты или часть дома. Ниже излагаем различные варианты жилищного устройства в Ирландии:

### Аренда частного жилья

**Аренда отдельной комнаты:** Этот вариант обычно приемлем для одного, иногда двух человек. Он стоит меньше, чем съем отдельной квартиры, но вы будете соответственно ограничены в площади. Придется использовать одну и ту же комнату для сна, приготовления и приема пищи, повседневного пребывания и т.д., а также пользоваться туалетом и ванной совместно с другими квартиросъемщиками.

**Аренда квартиры или апартаментов:** Этот вариант приемлем для одного человека или семьи. Он обеспечивает достаточное жизненное пространство, отдельную спальню или спальни для каждого члена семьи, собственную ванную комнату.

**Аренда части дома:** Изолированное жилье большей площади, зачастую лучшие оборудовано - это то, за что придется платить больше денег.

**Съем части помещения с проживающими в нем хозяевами:** Собственная спальня или часть спальни (вторую часть занимают другие жильцы или хозяева). Пользование коммунальными удобствами – совместно с хозяевами.

### Поиск квартиры для аренды

Найти желаемую квартиру в нужном месте и за нужную цену может быть трудной задачей, особенно в определенные сезоны года, например, когда колледжи и университеты возобновляют занятия после каникул.

Используйте для поиска разделы объявлений в местных газетах (classified advertisements, ads) под рубриками 'To Let' («Сдается») и 'Flat/House Sharing' («Совместная аренда домов/квартир»), а также доски объявлений в местных магазинах. Объявления 'To let' («Сдается») вывешивают также на сдающихся в аренду домах и квартирах. Не забывайте также, что многие выгодные предложения о сдаче жилья проходят «по знакомству», поэтому расспросите о таких вариантах ваших друзей, знакомых, коллег.

В газетных объявлениях о сьеме/сдаче жилья часто встречается множество сокращений. Приводим некоторые из наиболее распространенных.

**CH:** Central Heating (центральное отопление).  
**GFCH** – gas-fired central heating (центральное газовое отопление), **OFCH** – Oil-fired central heating (центральное отопление с нефтяным розжигом)

**FF:** Fully Furnished (полностью меблировано)

**NRA:** No Rent Allowance (хозяин квартиры не принимает в качестве оплаты субсидию на аренду жилья, вы должны быть в состоянии оплачивать квартиру самостоятельно)

**Professional (или prof):** Для тех, кто имеет работу

**NS:** Non-smoker – Для некурящих

Еще одним способом поиска жилища является обращение в агентства или к агентам по сдаче жилья или по недвижимости (возьмите местный справочник "Желтые страницы" и просмотрите раздел "letting agents", где приводится информация о контракте на поиск жилья). Однако, большинство таких агентств взимает плату за свои услуги, поэтому перед тем как обращаться к ним, узнайте об их расценках и услугах. Еще одним источником информации могут быть доски объявлений в супермаркетах, а также в колледжах, учебных заведениях и других местах. Есть также специальные сайты объявлений в Интернете.

Также, вы можете разместить свое собственное объявление о съеме квартиры в местной газете или на доске объявлений. Качество жилища, предлагаемого в аренду, может варьировать в значительных пределах, поэтому перед тем как заключать какой-либо договор, обязательно осмотрите квартиру или дом, о котором идет речь.

### **Арендная плата, залог и контракт**

Когда вы найдете подходящее жилище, убедитесь в том, что вы хорошо понимаете все условия аренды, а именно, размер арендной платы, сроки ее выплаты, включает ли она оплату коммунальных услуг, т.е. счета за газ, электроэнергию, вывоз мусора и т.д., дату окончания срока вашей аренды и прочее. Большинство квартирных хозяев требуют внесения залога (как правило, в размере арендной платы за 1 месяц), а также оплату аренды за 1 месяц вперед. При оплате всегда требуйте у хозяина чек. Сумма залога будет вам возвращена при вашем выезде из квартиры, при условии, что вы оплатили все счета, заблаговременно уведомили хозяина о желании съехать с квартиры и не причинили никакого ущерба квартире и ее оборудованию. Все квартирные хозяева обязаны предоставлять квартиросъемщикам арендную книжку.

### **Что такое арендная книжка?**

Арендная книжка – это документ, в котором перечислены все детали сдачи жилого помещения в наем и указаны все платежи, вносимые в пользу владельца помещения. Наличие арендной книжки требуется в соответствии с законом. По форме она обычно представляет собой небольшой буклет, но возможны также другие форматы, при условии, что они содержат всю необходимую информацию.

### **Какая информация должна содержаться в арендной книжке:**

Адрес жилого помещения  
Имя, фамилия и адрес хозяина помещения или

его агента  
Имя и фамилия квартиросъемщика  
Дата начала аренды  
Продолжительность аренды  
Размер внесенного залога  
Размер арендной платы и способ ее внесения  
Информация об оплате коммунальных услуг или дополнительных услуг (плата за отопление, плата за пользование кабельным телевидением и т.п.)  
Краткий перечень прав и обязанностей лица, сдающего помещение, а также прав и обязанностей квартиросъемщика  
Перечень мебели и единиц оборудования, предоставленных квартиросъемщику хозяином помещения  
Хозяин помещения может попросить вас подписать соглашение об аренде, являющееся письменным документом, содержащим взаимные условия съема-сдачи помещения. Такое соглашение обычно заключается на определенный срок (как правило, от 6 до 12 месяцев), и если вы выезжаете из помещения до окончания этого срока, то по условию соглашения от вас может потребоваться внесение оплаты и за оставшийся до его окончания срок. Если вы подписываете совместное соглашение об аренде с другими квартиросъемщиками, то на вас налагается взаимная ответственность за внесение арендной платы. Если вам не совсем понятны условия соглашения, рекомендуем обратиться за бесплатной консультацией в независимое агентство Threshold (адрес см. ниже).

### **Права квартиросъемщика**

Хозяин жилого помещения не может потребовать от вас выехать до окончания срока аренды, если только вы не нарушили какие-либо условия соглашения, без предоставления соответствующего, заранее согласованного срока (срока уведомления). Размер арендной платы не может быть увеличен в течение срока вашей

аренды, за исключением тех случаев, когда в соглашение об аренде включен соответствующий пункт. Даже если вы не заключали соглашения об аренде, если хозяин квартиры желает, чтобы вы освободили помещение, он должен уведомить вас об этом в письменной форме не позже, чем за 4 недели (или еще раньше, в случае, если вы прожили в этой квартире больше 6 месяцев). Аналогичное правило распространяется и на вас, если вы желаете выехать или переехать на другую квартиру.

Если у вас возникают проблемы или конфликты с хозяином квартиры, вы считаете, что он нарушает условия договора или неправомерно удерживает сумму вашего залога, обратитесь в агентство Threshold или в ближайший офис CIC за бесплатным советом и консультацией.

### Контактная информация

**Threshold** 21 Stoneybatter, Dublin 7  
Тел.: 01 678 6310 Email: info@threshold.ie  
www.threshold.ie

### Private Residential Tenancies Board (PRTB) – Комитет по сдаче в аренду частных жилых помещений

Владелец жилого помещения может сдавать его в аренду только в том случае, если он соблюдает определенные минимальные стандарты. К ним относятся нижеследующие:

- Возврат залога квартиросъемщику по окончании срока аренды
- Поддержание квартиры в безопасном состоянии (электрооборудование, нагревательные котлы и пр.)
- Выполнение необходимых ремонтов
- Стабильность арендной платы и неповышение ее в продолжение срока аренды
- Арендные субсидии
- Своевременное уведомление квартиросъемщика о прекращении его аренды
- Соблюдение сроков арендных договоров

Для разрешения конфликтных ситуаций между квартиросъемщиками и владельцами жилых помещений создано агентство, называемое «Комитет по сдаче в аренду частных жилых помещений» (Private Residential Tenancies Board, PRTB). Владельцы помещений обязаны регистрировать сдаваемые ими жилые помещения в PRTB и уведомлять агентство обо всех деталях, касающихся такой сдачи. (Контактная информация и адрес агентства указаны ниже)

PRTB использует в своей работе многочисленных посредников по всей стране, обладающих знаниями в различных областях. Многие из них являются специалистами по разрешению конфликтных ситуаций в области съема/сдачи жилья, по оказанию посреднических услуг квартиросъемщикам и владельцам помещений. Если вы нуждаетесь в такого рода посреднических услугах, рекомендуем вам обратиться в PRTB.

### Контактная информация

**Private Residential Tenancies Board**  
Canal House, Canal Road, Dublin 6  
Тел: 01 8882960 Email: prtbt@environ.irlgov.ie  
www.prtbt.ie

### Льготы при аренде жилья

Если вы имеете право на получение социальных льгот, например, выплата от Исполнительного комитета по здравоохранению (Health Service Executive payment) или им подобных, вы также можете иметь право на получение арендной субсидии, т.е. государственной доплаты к вносимой вами сумме арендной платы. Сумма такой доплаты будет зависеть от величины вашего дохода и размера еженедельной арендной платы. Как и в случае с другими социальными льготами, для получения такой доплаты вы должны соответствовать некоторым обязательным условиям, включая «ценз оседлости». За

дополнительной информацией обратитесь к сотруднику службы социального обеспечения (Community Welfare Officer, CWO) в вашем местном центре здравоохранения (Health Centre).

Также, местные власти предоставляют низкооплачиваемым категориям граждан дома и квартиры на льготных условиях аренды. Этот вид жилья также называется социальным, муниципальным или государственным. В связи с высоким спросом на этот вид социальных льгот, приоритет при предоставлении такого жилья отдается семьям с детьми и семьям, в которых проживают лица пожилого возраста. Претенденты на этот вид жилья должны соответствовать определенным критериям (например, по уровню дохода), и, тем не менее, им часто приходится ждать в очереди месяцами и даже годами.

Если вы живете в арендованном жилом помещении и при этом платите подоходный налог (PAYE) ирландским налоговым службам, вы можете иметь право на частичное снижение ставки подоходного налога пропорционально размеру вашей арендной платы. Чтобы подать заявку на получение такой льготы, вы должны заполнить бланк – Form Rent 1, который можно получить в Налоговом комиссариате (Revenue Commissioner) или скачать с сайта [www.revenue.ie](http://www.revenue.ie).

## Покупка собственного дома

Цены на недвижимость в Ирландии стремительно выросли с середины 1990-х гг. Тем не менее, в зависимости от месторасположения дома, цены будут значительно отличаться. Так, в крупных городах цены, как правило, значительно выше, чем в небольших населенных пунктах. Как правило, продажа домов осуществляется через агентства недвижимости, однако некоторые из них продаются частным образом, т.е. через объявления в газетах. Виды жилых помещений, предлагаемых на рынке, включают в себя небольшие загородные домики, дома на две

семьи (половина дома), двухэтажные особняки, квартиры. Подробную информацию о покупке дома в Ирландии можно найти в Интернете.

Для покупки дома вам, вероятно, потребуется кредит от местного банка, строительного кооператива или другой кредитной организации. Такой кредит называется ипотечным и обычно выплачивается в течение определенного периода времени. Некоторые банки и строительные кооперативы в отдельных случаях предлагают ипотечные кредиты в размере 100%. Помимо кредита, от вас также могут потребовать внесения крупного залога. Размер кредита, на который вы можете рассчитывать, зависит от размера вашего заработка. Информацию о других обязательных платежах при покупке жилищ, а также консультации по вопросам ипотечных кредитов можно получить у ипотечных брокеров, в банках и строительных кооперативах. Все вышеуказанные организации взимают различную процентную ставку за предоставляемые ими кредиты, поэтому перед тем, как заключать договор, вам следует выбрать наиболее приемлемый вариант. Независимую информацию по вопросам процентных ставок и кредитных услуг можно получить в Регуляторной комиссии по финансовым услугам (Financial Services Regulatory Authority). Контактную информацию см. ниже.

При покупке дома вам также придется столкнуться с множеством дополнительных расходов. В зависимости от размера и стоимости приобретаемого жилища, от вас может потребоваться уплата специального государственного налога, называемого гербовым сбором. В большинстве случаев, при приобретении недвижимости требуются также услуги юридического представителя, который будет представлять ваши интересы при совершении сделки купли-продажи. Такие специалисты, как правило, взимают плату в размере 1% от стоимости приобретаемой недвижимости.

**Дополнительная информация:**

**Irish Financial Services Regulatory Authority**

P.O. Box No: 9138, College Green, Dublin 2

Тел.: 01 4104000

E-mail: [consumerinfo@ifsra.ie](mailto:consumerinfo@ifsra.ie) Web: [www.ifsra.ie](http://www.ifsra.ie)

**Institute of Auctioneers and Valuers in Ireland**

**(Ирландский институт аукционистов и оценщиков)**

38 Merrion Square, Dublin 2.

Тел.: 01 6611794 Web: [www.iavi.ie](http://www.iavi.ie).

## Помощь и льготы при покупке собственности в Ирландии

### Совместная собственность на жилище (The Shared Ownership Scheme)

Схема предназначена для людей, которые не в состоянии купить свое собственное жилье. Она предполагает совместную собственность на жилье с местным органом власти. Вы выплачиваете часть ипотечного кредита за ту часть помещения, которой владеете вы, и вносите арендные платежи местному органу власти за ту часть помещения, которой владеет этот орган власти.

### Льготная покупка жилья (The Affordable Housing Scheme)

Программа помощи низкооплачиваемым категориям граждан в приобретении собственного жилья. Местные органы власти через местную прессу рекламируют объекты недвижимости, доступные к покупке по этой схеме. Дома продаются гражданам, имеющим соответствующие права, по более низкой стоимости, чем в среднем на рынке.

Права на участие в обеих из перечисленных программ зависят от потребностей семьи, уровня доходов, а также гражданского статуса заявителя.

Дополнительную информацию об этих программах можно получить в жилищном отделе (Housing Department) местного органа власти в той местности, где вы хотели бы приобрести жилье.

Полный список веб-сайтов местных органов власти приведен на с. 18.

## Размещение и обеспечение жильем в экстренных случаях

Существуют несколько организаций, предоставляющих временное пристанище людям, которым негде остановиться в результате непредвиденной или кризисной ситуации. Первым человеком, к которому следует обращаться в таких случаях, является сотрудник службы социального обеспечения (Community Welfare Officer) в вашем местном офисе Исполнительного комитета по здравоохранению (Health Service Executive Centre), который даст вам совет и разъяснения по поводу ваших прав и возможностей получения помощи.

Информацию также можно получить в жилищном отделе (housing department) местного органа власти. Также можно обратиться за помощью в благотворительные организации, такие как община Св. Винсента де Пола (St. Vincent de Paul Community), община Св. Симона (the Simon Community), Армия спасения (the Salvation Army), но это зависит от того, в какой именно части Ирландии вы находитесь. Контактную информацию этих организаций можно получить в местном офисе CIC.

