



## Информационный листок № 38

# Область применения закона о договорах на проживание и попечительство

Закон о договорах на проживание и попечительство является законом защиты потребителей и регулирует договора между предпринимателями и совершеннолетними потребителями, у которых аренда жилого помещения связана с оказанием услуг по уходу или обслуживанию. Это действительно для людей, которые по причине своего возраста, своей потребности в постороннем уходе или из-за инвалидности нуждаются в поддержке.

Применимость закона о договорах на проживание и попечительство выражается в договорных соглашениях между предпринимателем и потребителем и зависит от определения форм проживания и организаций закона о проживании. Это не зависит от названия организации. Для потребителя важно, какое право действует для их договоров. Так, например, срок для расторжения договора по закону о договорах на проживание и попечительство значительно короче, чем по жилищно-правовым предписаниям. Это может быть также важным для родственников: если нуждающиеся в уходе потребители умирают, договора согласно закону о договорах на проживание и попечительство немедленно заканчивают свое действие, согласно жилищно-правовым предписаниям арендные отношения переходят на наследников и в этом случае могут быть расторгнуты только с отсрочкой. Применимость закона о договорах на проживание и попечительство, таким образом, имеет, например, финансовые последствия для потребителей.

### **Какое право действует для договоров в доме для престарелых и инвалидов?**

В доме для престарелых и инвалидов предприниматель предлагает жилое помещение и уход от одного поставщика. Как правило, потребитель получает договор, в котором описаны услуги. Он платит за жилое помещение и уход или за услуги по обслуживанию одному предпринимателю. Здесь всегда действует закон о договорах на проживание и попечительство.

### **Какое право действует в квартире совместного проживания с опекой**

При въезде в квартиру совместного проживания с опекой потребители подписывают всегда минимально два договора. Заключаются один договор с арендодателем о жилом помещении и один договор с патронажной службой о предоставляемых услугах по уходу и обслуживанию. Как правило, закон о

договорах на проживание и попечительство действителен только для договорных отношений, в которых обе услуги оговариваются в одном договоре.

Чтобы предотвратить обход закона, закон о договорах на проживание и попечительство действителен также и в том случае, когда невыполненные предпринимателем услуги являются предметом различных договоров и когда существует связь между договором о предоставлении жилой площади и договором о предоставлении услуг по уходу и обслуживанию. Это имеет место во многих квартирах совместного проживания с амбулаторным уходом. Заключение договора о жилом помещении в большинстве случаев ставится в зависимость от того, что также будет заключен договор об уходе.

Закон о договорах на проживание и попечительство поэтому часто применим также в квартирах совместного проживания с амбулаторным уходом, если арендодатель и патронажная служба одни и те же или объединены друг с другом экономически. Тем не менее необходимо следить за тем, что применимость закона о договорах на проживание и попечительство в договорах с квартирами совместного проживания с амбулаторным уходом должна проверяться в каждом отдельном случае. Общепринятого положения здесь нет. В самоорганизованных квартирах совместного проживания закон о договорах на проживание и попечительство не применяется, отсюда вытекает связь договоров из соглашения о совместном проживании.

Если потребители в квартирах совместного проживания хотят сослаться на закон о договорах на проживание и попечительство, то в случае сомнения они должны представить доказательства, что договора в действительности были связаны, что они могли заключить договор на аренду только одновременно с договором о попечительстве или не могут изменять патронажную службу.

### **Какое право действительно в учреждениях таких как «Сопровождаемое проживание» или «Проживание с обслуживанием»**

Что такое сопровождаемое проживание или проживание с обслуживанием – в законе не сформулировано. Как правило, эта форма проживания состоит из комбинации проживания в снимаемой или частной квартире с предложением услуг. К предусмотренным услугам по обслуживанию относятся часто вызов скорой помощи, служба по ведению домашнего хозяйства или посредничество в оказании услуг по уходу. Для этих услуг по обслуживанию согласована паушальная сумма за базовый сервис. Услуги по обслуживанию не могут быть расторгнуты отдельно от договора об аренде, даже и в том случае, если они не нужны. Поэтому за эти услуги потребители должны платить независимо от того, используются они или нет. Под этими услугами по обслуживанию имеются в виду общие вспомогательные услуги, такие как бытовое обеспечение, а также служба перевозок и сопровождения.

Поэтому данные договора не подпадают под закон о договорах на проживание и попечительство. Несмотря на название «Сопровождаемое проживание» речь не идет об услугах по обслуживанию, но о вспомогательных услугах. Если сохранены другие услуги, а не перечисленные выше, необходимо проверять в каждом отдельном случае, применим ли закон о договорах на проживание и попечительство.

**Вас охотно проконсультируют сотрудницы и сотрудники пункта  
обслуживания**

**[www.pflegestuetzpunkteberlin.de](http://www.pflegestuetzpunkteberlin.de)**

Представителями пунктов обслуживания являются Федеральная земля Берлин, а также кассы, осуществляющие страхование на случай возникновения необходимости в уходе, и больничные кассы в Берлине.