

# “ Аренда жилья Руководство для хозяев и квартиросъемщиков ”

## Штраф 500 долларов

Хозяева и агенты обязаны всегда выдавать это руководство квартиросъемщикам в день вселения или до вселения. Если они этого не сделают, на них может быть наложен штраф 500 долларов.



Брошюра “Аренда жилья: руководство для квартиросъемщиков и хозяев жилых помещений” утверждена Директором Отдела по защите прав потребителей штата Виктория (Consumer Affairs Victoria). В брошюре в кратком виде излагаются права и обязанности хозяев жилых помещений и квартиросъемщиков в соответствии с договором об аренде жилья.

В соответствии с разделом 66 Закона 1997 года “Об аренде жилья” (*Residential Tenancies Act 1997*) хозяин жилого помещения обязан выдать квартиросъемщику это руководство в день вселения или до дня вселения.

### **Дополнительные экземпляры брошюры**

Это руководство можно получить в Отделе по защите прав потребителей штата Виктория с Интернета по адресу [www.consumer.vic.gov.au](http://www.consumer.vic.gov.au) или позвонив по номеру 1300 55 81 81.

Чтобы заказать более пяти экземпляров за один раз, pošлите заказ факсом по номеру (03) 9627 6574 или напишите по адресу:

Consumer Affairs Victoria  
GPO Box 123A  
Melbourne 3001

### **Отрицание ответственности**

Это руководство не должно заменять собой текст Закона 1997 года “Об аренде жилья” или юридическую консультацию.

Copyright State of Victoria 2004

На эту публикацию распространяется действие законов об авторском праве. Частичное или полное воспроизведение этой брошюры каким бы то ни было способом запрещается, за исключением случаев, предусмотренных Законом 1968 года “Об авторском праве”. Отдел по защите прав потребителей штата Виктория может проконсультировать вас о том, как воспроизвести материалы из этой публикации.

ISBN 0-9750813-0-6

Опубликовано Отделом по защите прав потребителей штата Виктория  
452 Flinders Street, Melbourne, Victoria, 3000.

Разрешено правительством штата Виктория,  
452 Flinders Street, Melbourne, Victoria, 3000.

Отпечатано McLaren Press, 11-19 Lithgow  
Street, Abbotsford, Victoria, 3067.

# “ Аренда жилья Руководство для хозяев и квартиросъемщиков ”

## Для кого предназначено это руководство

В этом руководстве объясняется, что необходимо делать квартиросъемщикам, хозяевам жилых помещений и агентам, чтобы соблюдать законы штата Виктория, регулирующие аренду жилья. Основным законодательным актом, относящимся к квартиросъемщикам, хозяевам и агентам, является Закон 1997 года “Об аренде жилья” (в дальнейшем мы будем называть его в этом руководстве просто “Законом”).

Это руководство составлено Отделом по защите прав потребителей штата Виктория. В нем в кратком виде излагаются многочисленные права и обязанности хозяев жилых помещений и квартиросъемщиков в соответствии с договором об аренде жилья. Тем не менее, это руководство не может заменить сам текст Закона или юридическую консультацию.

Когда в этом руководстве встречается слово “помещение”, то имеется в виду сдающиеся в аренду дом, коттедж, юнит или квартира.

Если вам потребуется консультация или информация по вопросам защиты прав потребителей или аренды жилья, то обращайтесь в следующую организацию:

### **Consumer Affairs Victoria**

Level 2, 452 Flinders Street  
Melbourne Vic 3000

Тел.: 1300 55 81 81 (по стоимости местного звонка)

**Факс:** (03) 9627 6007

**Email:** [consumer@justice.vic.gov.au](mailto:consumer@justice.vic.gov.au)

**Website:** [www.consumer.vic.gov.au](http://www.consumer.vic.gov.au)

TIS: 131 450

NRS: 9620 1942

## Оглавление

### Оглавление

Куда можно обратиться за помощью	iv	<b>Часть третья Прекращение аренды жилья</b>	17
Штрафы	vi	Способы прекращения действия договоров об аренде жилья	18
Недопустимость вторжения в частную жизнь и конфиденциальность	vi	Если хозяин или агент хочет прекратить действие договора об аренде жилья	19
Советы квартиросъемщикам	vii	Если квартиросъемщик хочет прекратить действие договора об аренде жилья	23
Советы хозяевам и агентам	viii	Подсчет минимального срока уведомления	26
		Если квартиросъемщик получает “Уведомление о выселении”	27
<b>Часть первая Начало аренды жилья</b>	1	Если срок уведомления истек, а квартиросъемщик не выселился	28
Заявление о предоставлении жилья в аренду	1	<b>Часть четвертая Выселение из помещения после подачи или получения уведомления</b>	29
Квартиросъемщики с детьми	1	Залог	29
Договора об аренде жилья	2	Если хозяин не может разыскать квартиросъемщика, за которым числится задолженность по квартплате	30
Контактные данные	3	Залоги, предоставленные Жилищным управлением	30
Задаток и другие виды оплаты	4	Если хозяин хочет востребовать залог	31
Залог	4	Иск о компенсации, подаваемый хозяином	31
Квартплата вперед	6	Окончательное снятие показаний счетчика воды	31
Разница между залогом и квартплатой	6	Оставленное имущество	32
Гарантии	6	Предоставление нового адреса	34
Отчет о состоянии помещения	7	<b>Часть пятая Разрешение спорных ситуаций, связанных с арендой жилья</b>	35
Чистое и незанятое помещение	8	Обращение в Трибунал VCAT	36
Показания счетчика воды	8		
Подключение телефона, газа и электричества	8		
<b>Часть вторая Во время аренды жилья</b>	9		
Внесение квартплаты	9		
Квитанции о внесении квартплаты	10		
Плата за воду	10		
Замена водопроводного оборудования	10		
Плата за установку и подключение	11		
Уход за помещением	11		
Субаренда помещения	12		
Если в течение срока аренды появляются новые квартиросъемщики или новые хозяева или агенты	13		
Ремонт	13		
Предоставление доступа в помещение хозяину или агенту	15		
Повышение квартплаты	16		

## Куда можно обратиться за помощью

### Управление по залогам в связи с арендой жилья (Residential Tenancies Bond Authority - RTBA)

В Управлении по залогам в связи с арендой жилья хранятся все залоговые депозиты, внесенные в связи с арендой жилья. Управление по залогам является нейтральным по отношению к хозяевам и квартиросъемщикам и выступает в качестве их доверенного лица. Управление по залогам может возвращать залоговые депозиты только по соглашению между хозяином и квартиросъемщиком, по распоряжению Трибунала по гражданским и административным спорам штата Виктория (VCAT) или по распоряжению суда.

RTBA, Locked Bag No. 3040  
GPO Melbourne, Vic, 3001

**Тел.:** 1300 137 164 (по стоимости местного звонка)

**Факс:** (03) 9627 6277

**Email:** [rtba@justice.vic.gov.au](mailto:rtba@justice.vic.gov.au)

**Website:** [www.rtba.vic.gov.au](http://www.rtba.vic.gov.au)

### Трибунал по гражданским и административным спорам штата Виктория (Victorian Civil and Administrative Tribunal - VCAT)

Трибунал VCAT действует независимо от Отдела по защите прав потребителей штата Виктория. Трибунал - это примерно то же самое, что и суд, но обстановка в нем не настолько официальная. Он занимается многими вопросами, включая разрешение споров в рамках Закона 1997 года "Об аренде жилья".

VCAT, 55 King Street, Melbourne, Vic, 3000

**Тел.:** (03) 9628 9800

**Бесплатный звонок:** 1800 133 055

**Факс:** (03) 9628 9822

**Email:** [vcat@vcat.vic.gov.au](mailto:vcat@vcat.vic.gov.au)

**Website:** [www.vcat.vic.gov.au](http://www.vcat.vic.gov.au)

**Почтовый адрес:** GPO Box 5408cc  
Melbourne, Vic, 3001

### Комиссия по равным возможностям штата Виктория (Equal Opportunity Commission Victoria - EOCV)

Комиссия по равным возможностям штата Виктория предоставляет информацию и консультации о правах и обязанностях в вопросах обеспечения равных возможностей и помогает улаживать конфликтные ситуации по жалобам в связи с дискриминацией или травлей. Это осуществляется посредством беспристрастной, конфиденциальной и бесплатной согласительной процедуры.

Аренда жилья EOCV, 3/380 Lonsdale Street,  
Melbourne, 3000

**Консультационная линия:** (03) 9281 7100

**Факс:** (03) 9281 7171

**Бесплатный звонок** (для тех, кто звонит из-за пределов Мельбурна): 1800 134 142

**TTY (для людей с нарушениями слуха):** (03) 9281 7110

**Email:** [eoc@vicnet.net.au](mailto:eoc@vicnet.net.au)

**Website:** [www.eoc.vic.gov.au](http://www.eoc.vic.gov.au)

## **Жилищное управление (Office of Housing)**

Жилищное управление является подразделением Департамента по услугам населению. Жилищное управление предоставляет разнообразные жилищные услуги, включая предоставление залога для аренды жилья в частном секторе, а также государственное жилье для жителей штата Виктория, имеющих на это право.

Если вам нужна более подробная информация о том, какую помощь предоставляет Жилищное управление, или если вы хотите получить бланки заявлений на предоставление залога, то обратитесь в ближайшее отделение Жилищного управления (они перечислены в телефонном справочнике “White Pages” A-K в разделе “Human Services, Housing Services”) или посетите их вебсайт по адресу:  
[www.dhs.vic.gov.au/housing](http://www.dhs.vic.gov.au/housing).

## **Институт недвижимости штата Виктория (Real Estate Institute of Victoria - REIV)**

Институт недвижимости - это профессиональная ассоциация агентов по операциям с недвижимостью штата Виктория.

REIV, 335 Camberwell Road,  
Camberwell, Vic, 3124

**Общественная информационная служба:** (03) 9205 6677

**Факс:** (03) 9205 6699

**Email:** [reiv@reiv.com.au](mailto:reiv@reiv.com.au)

**Website:** [www.reiv.com.au](http://www.reiv.com.au)

## Штрафы

Отдел по защите прав потребителей штата Виктория может подать на квартиросъемщиков, хозяев и агентов в Суд магистрата за невыполнение определенных обязательств в соответствии с Законом 1997 года “Об аренде жилья”. В этом случае Суд магистрата может наложить штраф.

В тех случаях, когда в этом руководстве говорится о штрафе, имеется в виду максимальный штраф, который может быть наложен Судом магистрата. Если суд примет решение наложить штраф, то деньги поступают в Фонд аренды жилья.

## Недопустимость вторжения в частную жизнь и конфиденциальность

В Законе предусмотрены четкие правила, касающиеся доступа хозяина или агента в помещение, снимаемое квартиросъемщиком. Об этом говорится подробнее на стр. 15 в разделе “Предоставление доступа в помещение хозяину или агенту”.

Если вы даете хозяину или агенту свои личные данные (например, свой номер телефона или дату рождения), то он должен соблюдать законы, касающиеся конфиденциальности частной информации. В этих законах установлены ограничения на передачу такой информации третьим лицам. Если вы считаете, что конфиденциальность вашей частной информации нарушена, то вы можете обратиться в Отдел по защите прав потребителей штата Виктория (Consumer Affairs Victoria) по телефону 1300 55 81 81 или позвонить в Отдел Федерального уполномоченного по защите от вторжения в частную жизнь и конфиденциальности частной информации (Federal Privacy Commissioner) по номеру 1300 363 992 и получить консультацию.

Квартиросъемщики ни в коем случае не должны подписывать незаполненные бланки, официальные или неофициальные.

Все официальные уведомления, предъявляемые хозяевам или агентам, должны включать имя хозяина.

### В начале аренды жилья

- если у вас есть неясности в связи с арендой жилья, то обратитесь за консультацией к специалисту
- прочитайте и подпишите “Договор об аренде жилья” (Residential Tenancy Agreement) и храните у себя один экземпляр
- прочитайте это руководство об аренде жилых помещений в штате Виктория
- тщательно проверьте, безопасно ли помещение
- если вы вносите залог, то заполните и подпишите отчет о состоянии помещения и сохраните один экземпляр для себя
- отдайте залог хозяину или агенту
- заполните и подпишите бланк “Заявления о внесении залога” (Bond Lodgement) и сохраните один экземпляр для себя
- сохраните квитанцию об уплате Управления по залогам в связи с арендой жилья, которая понадобится вам впоследствии для востребования залога
- соблюдайте все разделы “Договора об аренде жилья”
- соблюдайте все правила, связанные с Законом 1997 года “Об аренде жилья”
- уточните свои обязательства в отношении платы за воду и за очистку сточных вод
- для того, чтобы уладить возникшую ситуацию, лучше всего связаться с хозяином или агентом прежде чем предпринимать дальнейшие действия.

### В конце аренды жилья

- вовремя вручите уведомление о своем намерении выселиться из помещения
- внесите оставшуюся сумму квартплаты
- свяжитесь с организациями, предоставляющими коммунальные услуги и отключите телефон, газ и электричество, а также оплатите счета
- оставьте помещение в исправном состоянии и в таком виде, в котором оно было во время вашего вселения (естественный износ допускается)
- заберите все свои вещи
- сохраните свой экземпляр отчета о состоянии помещения на случай разногласий в будущем
- если вы вносили залог, то договоритесь с хозяином или агентом о возврате залога
- заполните и подпишите бланк “Заявления о востребовании залога” (Bond Claim), указав в нем, к какой договоренности вы пришли относительно раздела суммы залога, и сохраните один экземпляр для себя
- позаботьтесь о том, чтобы заполненный бланк “Заявления о востребовании залога” был послан в Управление по залогам в связи с арендой жилья
- проверьте в своем банке, перевело ли Управление по залогам сумму залога на ваш счет
- сообщите свой новый адрес хозяину или агенту, Управлению по залогам (указав его на бланке “Заявления о востребовании залога”) и почтовому отделению.

### В начале аренды жилья

- прочитайте и подпишите “Договор об аренде жилья”, дайте один экземпляр квартиросъемщику и сохраните один экземпляр для себя
- выдайте квартиросъемщику это руководство об аренде жилых помещений в штате Виктория
- тщательно проверьте, безопасно ли помещение
- если вы берете залог, то заполните и подпишите отчет о состоянии помещения, дайте копию квартиросъемщику и сохраните один экземпляр для себя
- заполните и подпишите бланк “Заявления о внесении залога” и дайте квартиросъемщику соответствующий экземпляр
- пошлите в Управление по залогам в связи с арендой жилья залог и соответствующий экземпляр бланка “Заявления о внесении залога”
- не забудьте, что вы должны получить квитанцию об уплате от Управления по залогам, и сохраните один экземпляр для себя
- соблюдайте все разделы “Договора об аренде жилья”
- соблюдайте все правила, связанные с Законом 1997 года “Об аренде жилья”.
- для того, чтобы уладить возникшую ситуацию, лучше всего связаться с хозяином или агентом прежде чем предпринимать дальнейшие действия

### В конце аренды жилья

- заполните и подпишите отчет о состоянии помещения и сохраните один экземпляр для себя
- если вы брали залог, то договоритесь с квартиросъемщиком о том, что вы будете делать с залогом
- заполните и подпишите бланк “Заявления о востребовании залога”, дайте его подписать всем квартиросъемщикам, и дайте квартиросъемщикам соответствующий экземпляр
- сохраните для себя экземпляр бланка “Заявления о востребовании залога”
- позаботьтесь о том, чтобы заполненный бланк “Заявления о востребовании залога” был послан в Управление по залогам в связи с арендой жилья
- если не будет достигнута договоренность о том, что делать с залогом, то обратитесь в Трибунал VCAT в течение десяти рабочих дней
- действуйте в соответствии с Законом 1997 года “Об аренде жилья” в отношении имущества и личных документов квартиросъемщика
- см. на стр. 35 советы о том, как разрешать спорные ситуации, связанные с арендой жилья.

“

# Часть 1

## Начало аренды жилья

”

# 1

### Заявление о предоставлении жилья в аренду

Бланки заявления о предоставлении жилья в аренду можно получить в Отделе по защите прав потребителей штата Виктория и в некоторых агентствах по недвижимости. При подаче заявления на предоставление жилья в аренду важно соответствующим образом подготовиться. Вероятнее всего хозяин или агент попросит вас предъявить документ, удостоверяющий личность, например, водительские права, а также представить сведения о трудоустройстве и имена людей, которые могут вас рекомендовать как хорошего квартиросъемщика.

### Квартиросъемщики с детьми

Как правило, хозяин или агент не может отказаться сдать в аренду жилье на основании того, что у квартиросъемщика есть дети.

Такой отказ является дискриминацией и, следовательно, противозаконен.

Хозяин жилья или агент может отказать только в следующих случаях:

- хозяин сам, как правило, живет в этом помещении и собирается вернуться в него
- государство сдает это помещение исключительно одиноким людям или бездетным семейным парам
- помещение не подходит для проживания детей.

Информацию о дискриминации при предоставлении жилья можно получить, позвонив в Комиссию штата Виктория по равным возможностям (Equal Opportunity Commission Victoria). Контактные данные находятся на стр. iv.

## Договора об аренде жилья

Договор об аренде жилья - это юридический контракт, заключенный между квартиросъемщиком и хозяином жилого помещения или агентом. В договоре оговорена сумма квартплаты и способ ее внесения, срок аренды, сумма денег, которая должна быть внесена в качестве возвращаемого залога, а также другие условия и правила.

Договора об аренде жилья могут быть устными и письменными.

Письменные договора должны быть составлены на стандартном бланке или следовать формату бланка “Договора об аренде жилья”, который можно получить в Отделе по защите прав потребителей штата Виктория. Агенты иногда пользуются своими бланками договоров, которые включают дополнительные условия. Такие договора действительны при условии их соответствия Закону.

Устные договора считаются действительными при условии их соответствия Закону.

Для того, чтобы соответствовать Закону, письменные договора должны содержать основные минимальные условия. Агенты иногда используют свои собственные бланки договоров, которые могут содержать дополнительные условия.

Существует два вида договоров об аренде жилья - договора, заключаемые на определенный срок, и периодически продлеваемые договора. Договор, заключаемый на определенный срок, действует в течение оговоренного периода времени, а периодически продлеваемые договора продлеваются автоматически через определенный срок, неделю за неделей или месяц за месяцем.

Несмотря на то, что у договоров, заключаемых на определенный срок, есть дата окончания срока действия, необходимо, чтобы квартиросъемщик все равно уведомил хозяина в письменном виде о своем намерении прекратить аренду жилья или чтобы хозяин вручил “Уведомление о выселении из арендуемого помещения, вручаемое квартиросъемщику” (Notice to Vacate to Tenant/s of Rented Premises), если квартиросъемщик собирается освободить арендуемое помещение по истечении срока действия договора.

См. информацию о подсчете минимального срока уведомления на стр. 26. Если ни одна из сторон не уведомит о своем намерении прекратить аренду, то договор, заключаемый на определенный срок, автоматически становится периодически продлеваемым договором об аренде жилья.

См. информацию о прекращении действия договоров об аренде жилья на стр. 17.

## Сохранение подписанных договоров об аренде жилья

Прежде чем попросить будущего квартиросъемщика подписать “Договор об аренде жилья”, хозяин или агент должен дать будущему квартиросъемщику один экземпляр неподписанного договора.

В том случае, когда обе стороны подписали “Договор об аренде жилья”, хозяин или агент обязан выдать квартиросъемщику один экземпляр подписанного договора в течение 14 дней. Кроме этого, хозяин или агент обязан выдать квартиросъемщику это руководство в день вселения в помещение или ранее.

В ограниченных случаях существует возможность прекращения договора об аренде жилья до вселения квартиросъемщика. См. информацию на стр. 8 или позвоните в Отдел по защите прав потребителей штата Виктория по телефону 1300 55 81 81.

## Контактные данные

### Контактные данные хозяина и агента

Хозяин или агент должен дать квартиросъемщику определенные контактные данные в письменном виде в день вселения в помещение или ранее.

Контактными данными являются:

- имя и фамилия, адрес, номер телефона хозяина или агента и номер факса (только для агента)
- номер телефона, по которому можно позвонить в неотложной ситуации в нерабочее время.

Если хозяин или агент не предоставит этих данных в день начала действия договора об аренде жилья или ранее, то он может быть подвергнут штрафу в размере 500 долларов.

Если какие-то контактные данные изменятся во время аренды жилья, то хозяин или агент обязан сообщить об этом квартиросъемщику в письменном виде в течение семи дней. Если это не будет сделано в срок, то может быть наложен штраф в размере 500 долларов.

Если сдачей помещения в аренду ведаает агент, то агент обязан предоставить квартиросъемщику определенные данные в письменном виде.

Агент должен сообщить квартиросъемщику в письменном виде:

- о том, может ли агент распорядиться о выполнении срочных ремонтных работ, и если да, то какова максимальная сумма, на которую по его распоряжению могут быть выполнены такие работы
- номер телефона и факса, которые следует использовать в экстренных ситуациях.

## Контактные данные квартиросъемщика

Если контактные данные квартиросъемщика (например, номер рабочего или мобильного телефона) изменятся во время аренды жилья, то квартиросъемщик должен немедленно сообщить об этом хозяину или агенту.

## Задаток и другие виды оплаты

Хозяину или агенту разрешается брать задаток у будущего квартиросъемщика.

Эти деньги должны быть возвращены, когда обе стороны подпишут “Договор об аренде жилья”.

Если договор об аренде жилья не будет подписан в течение 14 дней, то деньги должны быть возвращены до следующего рабочего дня.

Если деньги не будут возвращены, то на виновника может быть наложен штраф в размере 500 долларов.

Хозяин или агент не может брать деньги за:

- показ помещения потенциальному квартиросъемщику
- выдачу карточки для внесения квартплаты
- оформление системы прямого удержания квартплаты или пользование такой системой
- заключение, продолжение действия или продление “Договора об аренде жилья” (то есть получение платы в виде вознаграждения, премии, комиссионных или платы за ключи).

Если хозяин или агент попытается взять с квартиросъемщика плату за любую из перечисленных услуг, то он может быть подвергнут штрафу в размере 1000 долларов.

## Залог

Залог - это деньги, которые квартиросъемщик вносит в качестве гарантии соблюдения условий аренды. Если квартиросъемщик не будет содержать помещение в чистоте, повредит помещение или не внесет квартплату, то хозяин или агент может предъявить права на часть или на всю сумму залога в конце аренды жилья.

Хозяин жилья также может потребовать компенсации от квартиросъемщика, если залог не покрывает всю стоимость понесенного ущерба.

### Сумма залога

Залог не может превышать сумму месячной квартплаты, если квартплата не превышает 350 долларов в неделю.

Если хозяин или агент хочет получить больший залог, то он должен обратиться за разрешением в Трибунал VCAT.

Если хозяин или агент запросит больший залог без разрешения Трибунала VCAT, то он может быть подвергнут штрафу в размере 500 долларов.

Предусмотрено две ситуации, при которых хозяин может затребовать больший залог, не обращаясь за разрешением в Трибунал VCAT. Первый случай - это когда в “Договоре об аренде жилья” сказано, что помещение является постоянным местом проживания хозяина и что квартиросъемщик арендует его только до тех пор, пока хозяин не изъявит желания вернуться и жить в помещении. Второй случай, при котором хозяин может брать больший залог, - это когда квартплата больше 350 долларов в неделю.

Сумма залога не может быть повышена во время аренды помещения.

## У кого хранится залог

Во время аренды жилья залог хранится в Управлении по залогам в связи с арендой жилья (Residential Tenancies Bond Authorities - RTBA).

Если хозяин или агент берет залог, то он обязан дать квартиросъемщику заполненный и подписанный официальный бланк “Заявления о внесении залога”, который квартиросъемщик должен также подписать. Управлению по залогам в связи с арендой жилья необходимы данные и подписи на этом бланке, чтобы в конце аренды жилья выплатить залог.

Если во время аренды происходит смена хозяина или агента, или если аренда передается новому квартиросъемщику, то Управление по залогам должно получить уведомление и официальные бланки с соответствующими изменениями. Более подробную информацию см. на стр. 13.

Бланки “Заявления о внесении залога” можно получить в Отделе по защите прав потребителей штата Виктория и в Управлении по залогам в связи с арендой жилья. На верхнем экземпляре стоит пометка “Экземпляр Управления” (RTBA). В самом низу находится экземпляр квартиросъемщика, который должен быть выдан квартиросъемщику в качестве временной квитанции. Имеется и экземпляр для хозяина или агента.

Хозяин или агент обязан выслать залог и первый экземпляр бланка (“Экземпляр Управления”) в Управление по залогам в течение 10 рабочих дней со дня получения залога. За невыполнение этого требования полагается штраф в размере 1000 долларов. Залог должен быть послан в виде чека или почтового перевода, выписанного на Управление по залогам в связи с арендой жилья. Почтовый адрес находится в начале этого руководства и на бланке “Заявления о внесении залога”.

В соответствии с Законом 1997 года “Об аренде жилья” Управление по залогам вкладывает деньги, полученные в виде залогов, с целью получения процентов. Проценты по счету, на котором хранятся залогов в связи с арендой жилья, поступают на Инвестиционный счет доходов от хранения залогов и расходуются на нужды центральной системы управления средствами, полученными в виде залогов, а также отчисляются в Фонд аренды жилья.

## Залоги, предоставляемые Директором Жилищного управления (Director of Housing - DoH)

В тех случаях, когда Директор Жилищного управления (Director of Housing - DoH) предоставляет часть залога или весь залог, нужно использовать специальный бланк “Заявления о внесении залога”, предназначенный для Жилищного управления. Этот бланк выдается Жилищным управлением вместе с залогом, когда принимается решение о предоставлении ссуды на внесение залога.

В Отделе по защите прав потребителей штата Виктория также имеются все необходимые бланки и уведомления.

## Если при внесении залога чек не обеспечен деньгами

Если чек с суммой залога, переданный в Управление по залогам в связи с арендой жилья, оказывается не обеспеченным деньгами (например, если при проверке банка оказывается, что на счету нет достаточной суммы денег), то залог не может быть зарегистрирован.

Управление по залогам в связи с арендой жилья извещает квартиросъемщика и хозяина или агента по почте в тот же день, когда оно получило уведомление о том, что чек не обеспечен деньгами. Хозяин или агент может после этого или добиться внесения денег и предоставить залог вторично, или вручить квартиросъемщику “Уведомление о выселении” за невнесение залога.

## Выдача квитанции

Управление по залогам в связи с арендой жилья обязано выслать квитанцию квартиросъемщику и хозяину или агенту. Если квитанция от Управления по залогам не будет выдана в течение 15 рабочих дней с момента внесения залога, то нужно позвонить в Управление по залогам.

Если залог предоставляется Жилищным управлением, то ему сообщается о внесении залога.

## Аренда жилья

### 1 Начало аренды жилья

## Квартплата вперед

Если квартплата должна вноситься еженедельно, то хозяин или агент не может требовать квартплату более чем за 14 дней вперед в начале аренды жилья.

Во всех остальных случаях (при условии, что сумма квартплаты не превышает 350 долларов в неделю) хозяин или агент не может требовать квартплату более чем за месяц вперед в начале аренды жилья. Если хозяин или агент не выполнит этих условий, то на него может быть наложен штраф в размере 1000 долларов.

Квартиросъемщик обязан внести квартплату и продолжать вносить квартплату в назначенные дни. Тот, кто получает квартплату (как правило, это хозяин жилья или агент), обязан выдать квартиросъемщику квитанцию в получении квартплаты. См. более подробно об этом на стр. 10.

## Разница между залогом и квартплатой

Залог и квартплата - разные виды оплаты. Если квартиросъемщик будет пытаться использовать хотя бы часть залога в качестве квартплаты, то на него может быть наложен штраф в размере 1000 долларов.

Квартиросъемщикам запрещается прекращать вносить квартплату на том основании, что хозяин или агент отказывается производить ремонт, из-за того, что пошел последний месяц срока действия “Договора об аренде жилья” или из-за того, что квартиросъемщику вручено или он сам вручил хозяину уведомление о выселении.

## Гарантии

Гарантия - это согласие третьей стороны взять на себя ответственность в случае невыполнения квартиросъемщиком своих обязательств. Это значит, что кто-то берет на себя обязательства возместить хозяину или агенту убытки, понесенные в результате невыполнения квартиросъемщиком требований договора об аренде жилья и Закона 1997 года “Об аренде жилья”.

Как правило, хозяин или агент не может требовать гарантии наряду с залогом.

Хозяин или агент может требовать гарантию наряду с залогом только в следующих случаях:

- если квартплата превышает 350 долларов в неделю, или
- если в “Договоре об аренде жилья” говорится, что квартиросъемщик арендует помещение, в котором живет хозяин, до возвращения хозяина.

Во всех остальных случаях, если от квартиросъемщика требуют гарантию наряду с залогом, на виновника может быть наложен штраф в размере 1000 долларов.

Гарантия не может превышать сумму месячной квартплаты за исключением тех случаев:

- если квартплата превышает 350 долларов в неделю, или
- если в “Договоре об аренде жилья” говорится, что квартиросъемщик арендует помещение, в котором живет хозяин, до возвращения хозяина.

В тех случаях, когда вносится залог, хозяин или агент обязан подготовить отчет о состоянии помещения. В этом отчете описывается общее состояние помещения, включая оборудование и приспособления.

Хозяин или агент обязан дать квартиросъемщику два экземпляра подписанного отчета о состоянии помещения до вселения квартиросъемщика в помещение. За невыполнение этого требования может быть наложен штраф в размере 500 долларов.

Квартиросъемщик должен заполнить и вернуть отчет о состоянии помещения хозяину или агенту в течение трех рабочих дней со дня вселения.

Отчет о состоянии помещения - крайне важный документ. Он может быть использован в качестве доказательства в том случае, если в будущем возникнет спор о том, кто должен заплатить за уборку, возместить ущерб или компенсировать расходы в связи с заменой пропавших вещей. Все стороны должны хранить свой экземпляр отчета о состоянии помещения до конца аренды жилья.

Хозяин или агент может предъявить права на часть залога или весь залог для оплаты уборки, возмещения ущерба или компенсации расходов в связи с заменой пропавших вещей по окончании аренды помещения. Если в отчете о состоянии помещения будет сказано, что в начале аренды жилья необходимо было выполнить определенные работы или что отсутствовали некоторые предметы, то на этом основании можно будет требовать, чтобы залог был возвращен квартиросъемщику.

## Заполнение отчета о состоянии помещения

В Отделе по защите прав потребителей штата Виктория имеется типовый бланк отчета о состоянии помещения. Этот бланк дает возможность квартиросъемщикам, хозяевам и агентам оценить состояние помещения и находящихся в нем предметов с точки зрения их чистоты, исправности и рабочего состояния.

Если квартиросъемщики не согласны с каким-то пунктом отчета о состоянии помещения, то они обязательно должны сделать соответствующие пометки.

Квартиросъемщики должны проверить, чтобы все крепящееся к потолку, стенам или дверям оборудование и фурнитура (например, светильники, камин, крючки и ручки) в помещении были надежно закреплены и чтобы они не могли никому причинить травму.

Квартиросъемщики должны проверить, насколько безопасно помещение, и задать себе следующие вопросы:

- Надежно ли закреплены на стене карнизы для штор и жалюзи?
- Не могут ли упасть светильники с потолка или со стены?
- Нет ли зазоров между стеной и кухонными шкафами или полками?
- Не наклоняется ли плита вперед, если ее толкнуть или если быстро открывается дверь?
- Устойчив ли камин?
- Не опрокинута ли встроенные книжные полки или не отойдут ли они от стены, если их полностью нагрузить?
- Есть ли внутри или снаружи тяжелые конструкции (например, баки на подставках, элементы благоустройства, баскетбольные кольца или секции для хранения вещей) с недостаточно прочным основанием?
- Нет ли разрушившихся или поврежденных опор в конструкции лестниц или навесов?

Это неполный перечень того, на что необходимо обратить внимание. Могут быть и другие элементы дома или квартиры, которые представляют опасность. Обо всех дефектах, представляющих опасность для квартиросъемщиков, необходимо сообщить хозяину или агенту в письменном виде, чтобы они вызвали специалиста и устранили опасность.

Если какой-то элемент помещения представляет опасность и если эта опасность не будет устранена, то квартиросъемщик может подать жалобу. См. раздел “Ремонт” на стр. 13.

Если проблема настолько серьезна, что помещение является опасным для проживания, квартиросъемщик должен немедленно сообщить об этом хозяину. Если проблема не может быть устранена, квартиросъемщик имеет право прервать договор об аренде жилья. Вы можете получить совет по этому вопросу в Отделе по защите прав потребителей штата Виктория по телефону 1300 55 81 81.

## Чистое и незанятое помещение

Хозяин или агент должен позаботиться о том, чтобы помещение было свободно и в относительно чистом состоянии на тот день, когда квартиросъемщик должен вселиться в него.

Если помещение не освобождено или если оно не приведено в относительно чистое состояние, то квартиросъемщик:

- возможно будет иметь право прервать аренду жилья до вселения (См. стр. 24-25)
- может отказаться въезжать до тех пор, пока помещение не освободится или не будет приведено в относительно чистое состояние.

Квартиросъемщик не должен вносить квартплату за то время, пока он ждет, когда помещение освободится или приведет в относительно чистое состояние.

## Показания счетчика воды

В том случае, если помещение находится в пределах городской черты Мельбурна и в нем установлен отдельный счетчик воды, хозяин или агент имеет право распорядиться таким образом, чтобы счета за израсходованную воду и канализацию оплачивал квартиросъемщик. В этом случае хозяин должен дать компании по водоснабжению данные квартиросъемщика. Компания по водоснабжению снимет показания счетчика и с этого момента начнет присылать квартиросъемщику счета за воду.

За пределами Мельбурна квартиросъемщики, вселяющиеся в помещения с отдельными счетчиками воды, обязаны сообщать об этом в компанию по водоснабжению не менее чем за два рабочих дня до вселения. В противном случае квартиросъемщику придется платить за все количество воды, поданное в помещение с момента последнего снятия показания счетчика.

Лучше всего подтвердить эти данные в письме, адресованном в компанию по водоснабжению, а копию сохранить.

## Подключение телефона, газа и электричества

В начале аренды помещения квартиросъемщик должен связаться с соответствующей телефонной компанией и компаниями по газу- и электроснабжению и дать заявку на подключение телефона, газа и электричества, а также распорядиться, чтобы счета выписывались на его имя.

“

## Часть 2

# Во время аренды жилья

”

# 2

Во время аренды жилья квартиросъемщик и хозяин или агент, вероятно, должны будут связываться друг с другом в связи с такими вопросами как повышение квартплаты, повреждение помещения, субаренда или прекращение аренды.

Важные проблемы должны всегда излагаться и подтверждаться в письменном виде. В Отделе по защите прав потребителей штата Виктория имеются различные виды официальных уведомлений, использование которых настоятельно рекомендуется в таких случаях. Во многих случаях использование этих уведомлений обязательно.

Крайне важно, чтобы эти письменные уведомления четко излагали суть проблемы, включали всю необходимую информацию и были подписаны, и чтобы обе стороны сохранили копии на тот случай, если они понадобятся в будущем.

### Внесение квартплаты

Квартиросъемщики обязаны вносить квартплату. Они обязаны продолжать вносить квартплату до конца аренды жилья. Если очередная плата вносится с опозданием или вообще не вносится, то сразу же будет считаться, что у квартиросъемщика задолженность по квартплате, и хозяин жилья или агент может в законном порядке предпринимать действия против квартиросъемщика.

## Квитанции о внесении квартплаты

При каждом внесении квартплаты квартиросъемщику полагается квитанция.

Человек, получивший квартплату (как правило, это хозяин или агент) обязан:

- если квартплата вносится лично, то выдать квартиросъемщику квитанцию немедленно
- если квартплата не вносится лично, но квартиросъемщик просит выдать квитанцию, то выдать квитанцию в течение пяти рабочих дней
- если квартплата внесена лично, но квартиросъемщик не просит выдать квитанцию, то хранить сведения об уплате в течение 12 месяцев и по требованию предоставить квартиросъемщику копию этих записей в течение пяти рабочих дней.

Если требование о выдаче квитанции в получении квартплаты не будет выполняться, то на виновного может быть наложен штраф в размере 500 долларов.

Квитанция в получении квартплаты должна быть подписана хозяином или агентом.

Кроме того, в квитанции в получении квартплаты:

- должны быть указаны имя и фамилия квартиросъемщика
- должен быть указан адрес помещения
- должна быть указана дата внесения квартплаты
- должно быть указано, за какой период времени внесена квартплата
- должна быть указана уплаченная сумма
- должно быть сказано, что это квитанция в получении квартплаты.

## Плата за воду

Если на помещение имеется отдельный счетчик воды, квартиросъемщик должен платить за потребление воды и в пределах Мельбурна за канализацию за исключением тех случаев, когда хозяин соглашается сам вносить эти виды платы.

Хозяин или агент должен вносить все остальные виды платы, относящиеся к водоснабжению, но при наличии водяного бака в качестве основного источника водоснабжения могут действовать другие правила.

Если квартиросъемщику требуется информация по этому вопросу, то он может обратиться в Отдел по защите прав потребителей штата Виктория по телефону 1300 55 81 81.

## Замена водопроводного оборудования

Если хозяин или агент заменяет какое-то водопроводное оборудование, приспособление или арматуру и если замененное оборудование не соответствует по крайней мере рейтингу "А" согласно австралийским стандартам, то хозяин или агент обязан платить за потребление воды до тех пор, пока не будет установлено оборудование с рейтингом "А".

На оборудовании с рейтингом "А" будет стоять буквенное обозначение "А". Изделия этой категории предотвращают потерю воды и помогают сэкономить деньги.

## Плата за установку и подключение

Хозяин или агент обязан оплачивать установку электрического, газового и мазутного оборудования и первоначальное подключение электричества, газа и мазута. Если имеется отдельный счетчик, то все остальные счета за электричество, газ и мазут должен оплачивать квартиросъемщик, если не существует другой договоренности. Если нет отдельного счетчика, то платить должен хозяин или агент. Если газ поступает в баллонах, то за доставку или прокат баллонов платит хозяин или агент, а за газ платит квартиросъемщик.

Хозяин или агент должен возместить квартиросъемщику расходы, которые квартиросъемщик понес, когда он оплатил стоимость коммунальных услуг, ответственность за оплату которых лежит на хозяине.

Хозяин или агент должен возместить квартиросъемщику любые расходы, связанные с оплатой налогов государственному учреждению, которые не являются частью оплаты потребления коммунальных услуг. Однако, в случаях, когда договор об аренде заключен на период более одного года, ответственность за оплату этих расходов может лежать на квартиросъемщике.

С квартиросъемщиков, арендующих жилье у Жилищного управления, включая квартиросъемщиков общественных меблированных комнат, может отдельно взиматься плата за такие виды услуг, как отопление и пользование прачечной.

## Уход за помещением

У квартиросъемщиков, хозяев и агентов имеется ряд обязательств во время аренды жилья.

### Обязательства квартиросъемщика

Квартиросъемщик обязан:

- поддерживать помещение в относительно чистом состоянии, кроме тех случаев, когда по “Договору об аренде жилья” это должен делать хозяин или агент
- не причинять ущерба
- немедленно сообщать в письменном виде хозяину или агенту о причиненном ущербе
- не беспокоить соседей
- уважать (и требовать такого уважения со стороны своих гостей) право соседей на невмешательство в личную жизнь, покой и удобство
- не допускать, чтобы помещение использовалось в незаконных целях
- получать разрешение (предпочтительно в письменном виде) хозяина или агента на:
  - замену замка, если в здании несколько дверей открывается универсальным ключом
  - установку оборудования и приспособлений
  - установку дополнительных элементов, перестроение или капитальный ремонт.
- после замены замка немедленно отдавать хозяину или агенту копию ключа.

Крайне важно помнить, что квартиросъемщик должен вернуть помещение в то состояние, в котором оно находилось до установки оборудования и приспособлений, дополнительных элементов, перестроений или капитального ремонта, кроме тех случаев, когда имеется другая договоренность (естественный износ допускается).

## Обязательства хозяина или агента

Хозяин или агент обязан:

- в день вселения или до этого дня выдать квартиросъемщику это руководство
- поддерживать помещение и прилегающую территорию общего пользования в отремонтированном состоянии
- следить за тем, чтобы при замене водопроводных приборов, арматуры и приспособлений новое оборудование соответствовало по крайней мере рейтингу “А” согласно австралийским стандартам
- позаботиться о том, чтобы на всех наружных дверях и окнах имелись замки, с помощью которых эти двери и окна можно было бы запереть
- после замены замка немедленно выдавать квартиросъемщику ключ
- создавать условия для того, чтобы квартиросъемщик мог спокойно проживать в помещении
- не входить в помещение с целью общего осмотра до истечения первых трех месяцев аренды, а после этого срока соблюдать правила заблаговременного извещения.

## Субаренда помещения

Если квартиросъемщик хочет передать помещение или какую-то часть помещения в субаренду, то он должен получить письменное разрешение хозяина или агента.

Прежде, чем сдавать помещение в субаренду и подписывать договор, желательно получить консультацию специалиста.

Хозяин или агент должны дать согласие на то, чтобы квартиросъемщик сдавал помещение в субаренду, за исключением случаев, когда имеются убедительные основания для отказа в таком разрешении. Взимание платы за разрешение является незаконным.

Если квартиросъемщик считает, что хозяин или агент необоснованно отказывается дать разрешение, то он может обратиться в Трибунал VCAT и попросить Трибунал вмешаться.

Если квартиросъемщик снимает государственное жилье, то организации, владеющей помещением, обычно разрешается отказывать в выдаче такого разрешения.

Если хозяин или агент разрешают квартиросъемщику субаренду жилья и квартиросъемщик взимает залог с нового жильца, то он обязан внести залог в соответствующую организацию. Этот залог вносится в Управление по залогам в связи с арендой жилья (Residential Tenancies Bond Authority - RTBA) в течение 10 рабочих дней со дня оплаты. В этой ситуации RTBA будет воспринимать квартиросъемщика в качестве хозяина.

## Если в течение срока аренды появляются новые квартиросъемщики или новые хозяева или агенты

Важно помнить, что Управление по залогам в связи с арендой жилья может вернуть залог только тому человеку, который зарегистрирован в качестве держателя залога.

Если появляется новый хозяин или агент, то прежний хозяин, новый хозяин и их агенты должны заполнить и подписать бланк “Извещения о смене агента/хозяина” (Agent/Landlord Transfer) и послать его в Управление по залогам в связи с арендой жилья в течение пяти дней с момента смены хозяина или агента. Новый хозяин или агент должен также дать копию бланка квартиросъемщику.

Если меняется квартиросъемщик, то хозяин или агент, а также старый и новый квартиросъемщик должны заполнить и подписать бланк “Заявления о переводе залога на имя другого квартиросъемщика” (Tenant Transfer). Бланк нужно послать в Управление по залогам в связи с арендой жилья в течение пяти дней с момента смены квартиросъемщика.

Если при смене квартиросъемщика или при смене хозяина или агента соответствующий заполненный бланк не будет послан в Управление по залогам в связи с арендой жилья, то на виновника может быть наложен штраф в размере 1000 долларов.

## Ремонт

В Законе делается различие между срочным и несрочным ремонтом. За проведение срочного и несрочного ремонта отвечает хозяин или агент, но если квартиросъемщик причинил ущерб, то хозяин может потребовать, чтобы квартиросъемщик организовал ремонт и/или оплатил его стоимость.

Существует установленный порядок, который квартиросъемщики, хозяева и агенты должны соблюдать при выполнении срочного и несрочного ремонта. Квартиросъемщики обязаны продолжать вносить квартплату, даже если в это время приходится ждать проведения ремонта.

Однако, если вопрос передан на рассмотрение Трибунала VCAT, то квартиросъемщик может попросить, чтобы квартплата поступала на особый счет до тех пор, пока вопрос не разрешится.

Крайне важно передавать всем заинтересованным лицам в письменном виде всю информацию, касающуюся ремонта. Необходимо также хранить копии всех писем, бланков и отчетов на тот случай, если они понадобятся в будущем. Рекомендуется использовать бланки Отдела по защите прав потребителей штата Виктория.

### Срочный ремонт

Срочным ремонтом считается работа в связи со следующими неисправностями или аварийными ситуациями:

- прорыв водопровода
- засорение или поломка канализационной системы
- серьезная течь в крыше
- утечка газа
- опасная электрическая неполадка
- затопление или серьезный ущерб, причиненный затоплением
- серьезный ущерб, причиненный бурей или пожаром

- неисправность или поломка любого важного оборудования или приборов, предоставляемых хозяином или агентом, для горячей воды, водоснабжения, приготовления пищи, отопления или стирки
- неисправность или поломка системы газо-, электро- или водоснабжения
- неисправность или повреждение в помещении (включая приспособления или оборудование), в результате которых помещение становится небезопасным
- прибор, приспособление или оборудование, не работающее надлежащим образом, что приводит к потере значительного количества воды
- серьезная поломка в лифте или на лестничной клетке в арендуемом помещении.

### Примеры срочного ремонта

Если это возможно, то узнайте, какой вид ремонта требуется в вашей ситуации, - срочный или несрочный. Лучше всего, когда квартиросъемщик, хозяин или агент приходят к согласию о том, что тот или иной вид ремонта является срочным.

**1-й пример. Квартиросъемщик звонит хозяину или агенту, после чего хозяин или агент соглашается осуществить срочный ремонт.**

Если квартиросъемщик просит, чтобы был произведен срочный ремонт, то хозяин или агент должен действовать без промедления.

**2-й пример. Квартиросъемщик звонит хозяину или агенту, но хозяин или агент не производит срочного ремонта.**

Если хозяин или агент не реагирует быстро, то квартиросъемщик сам может организовать такой ремонт, но на ограниченную сумму денег, до 1000 долларов. Если ремонт может обойтись больше 1000 долларов, то см. 3-й пример.

Квартиросъемщик может дать хозяину или агенту уведомление в письменном виде с просьбой оплатить расходы на проведение срочного ремонта.

Хозяин или агент должны оплатить стоимость срочного ремонта в течение 14 дней с момента получения уведомления.

Квартиросъемщик должен сохранить все квитанции и запись своих попыток добиться того, чтобы ремонт организовал хозяин или агент.

**3-й пример. Хозяин или агент не производит срочного ремонта, а ремонт, судя по всему, обойдется в более чем 1000 долларов.**

В этом случае квартиросъемщик может обратиться в Трибунал VCAT, который рассмотрит заявление в течение двух рабочих дней с момента его получения. Трибунал VCAT может распорядиться, чтобы хозяин или агент произвел ремонт.

**4-й пример. Хозяин или агент не производит срочного ремонта, а у квартиросъемщика нет средств на оплату ремонта.**

В этом случае квартиросъемщик может обратиться непосредственно в Трибунал VCAT, который рассмотрит заявление в течение двух рабочих дней с момента его получения. Трибунал VCAT может распорядиться, чтобы хозяин или агент произвел ремонт.

**5-й пример. Квартиросъемщик оплатил стоимость срочного ремонта, но хозяин или агент отказывается возместить расходы квартиросъемщику после того, как он послал 14-дневное уведомление с требованием оплатить расходы.**

В этом случае квартиросъемщик может обратиться в VCAT, который рассмотрит заявление и примет решение. Трибунал VCAT может распорядиться, чтобы хозяин или агент возместил квартиросъемщику расходы на ремонт.

См. контактные данные Трибунала VCAT на стр. IV.

## Несрочный ремонт

Если требуется несрочный ремонт, то квартиросъемщик должен написать хозяину или агенту и сообщить, что необходимо отремонтировать. Для этой цели квартиросъемщик должен использовать бланк Отдела по защите прав потребителей штата Виктория, который называется “Уведомление хозяина арендного жилья”. Хозяин или агент должен произвести ремонт в течение 14 дней.

Если хозяин или агент не произвел ремонта в течение 14 дней со времени получения уведомления, то квартиросъемщик может послать копию письменного уведомления в Отдел по защите прав потребителей штата Виктория вместе с письмом, в котором он должен попросить произвести инспекцию и составить соответствующий отчет.

Если ко времени получения квартиросъемщиком отчета из Отдела по защите прав потребителей штата Виктория ремонт так и не будет произведен, то квартиросъемщик в течение 60 дней должен подать в Трибунал VCAT заявление об издании распоряжения о производстве ремонта.

Квартиросъемщик обязан продолжать вносить квартплату даже в том случае, если хозяин или агент не произвели ремонта. Однако, если дело передано в Трибунал VCAT, то квартиросъемщик может попросить, чтобы ему разрешили вносить квартплату на специальный счет до тех пор, пока проблема не будет разрешена.

## Предоставление доступа в помещение хозяину или агенту

Существуют определенные правила, регулирующие предоставление доступа в арендуемое помещение хозяину или агенту.

### Доступ в заранее согласованное время

Хозяин или агент может войти в помещение, если квартиросъемщика устраивает время посещения и если договоренность об этом была достигнута не менее чем за семь дней до посещения.

### Доступ с уведомлением в 24 часа

Хозяин или агент имеет право войти в помещение, уведомив квартиросъемщика за 24 часа, со следующей целью:

- для исполнения своих обязательств в соответствии с “Договором об аренде жилья”, Законом 1997 года “Об аренде жилья” или любым другим законом
- произвести оценку помещения
- показать помещение потенциальным покупателям или ссудодателям
- показать помещение потенциальным квартиросъемщикам
- проверить обоснованные сведения о том, что квартиросъемщик не выполняет своих обязательств
- произвести один общий осмотр в течение шести месяцев, но не в первые три месяца аренды.

Уведомление о посещении должно быть передано квартиросъемщику из рук в руки в промежутке времени с 8.00 утра до 6.00 вечера или послано по почте (добавьте время на доставку).

<sup>1</sup> Хозяин или агент имеет право показать помещение потенциальным квартиросъемщикам только в течение 14 дней до дня окончания аренды, указанного в извещении о выселении, исходящем от квартиросъемщика или хозяина (агента).

## Аренда жилья

### 2 Во время аренды жилья

Если хозяин или агент уведомил о посещении по одной или нескольким из вышеперечисленных причин по крайней мере за 24 часа, то он может войти в помещение только в промежутке времени с 8.00 утра до 6.00 вечера, но не в официальные праздничные дни.

Если квартиросъемщик дома, то он должен впустить хозяина или агента. Хозяин или агент может зайти в помещение в отсутствие квартиросъемщика, если было выполнено требование о предоставлении письменного уведомления.

### **Что хозяева и агенты не имеют права делать**

Вне зависимости от того, пришел ли он в заранее оговоренное время или 24 часа с момента предоставления уведомления, хозяин или агент не имеет права:

- входить в помещение неподобающим способом
- находиться в помещении дольше, чем необходимо для цели его прихода, кроме тех случаев, когда на это имеется разрешение квартиросъемщика.

Если хозяин или агент войдет в помещение в нарушение Закона 1997 года “Об аренде жилья”, то на него может быть наложен штраф в размере 500 долларов.

## **Повышение квартплаты**

Если договор об аренде жилья подписан на определенный срок, то хозяин или агент не может повысить квартплату до конца этого срока, за исключением случаев, когда это предусмотрено договором.

В любом случае хозяин или агент не могут повысить квартплату в соответствии с договором об аренде жилья больше одного раза в течение шести месяцев.

Хозяин или агент обязан уведомить квартиросъемщика о повышении квартплаты не менее чем за 60 дней с помощью бланка “Уведомление квартиросъемщика арендуемого помещения о повышении квартплаты” (Notice of Rent Increase to Tenant/s of Rented Premises).

### **Если квартиросъемщик считает, что квартплата чрезмерно повышена**

В некоторых случаях, если квартиросъемщик считает, что намечаемое повышение квартплаты слишком велико, то он может написать письмо на имя Директора Отдела по защите прав потребителей штата Виктория с просьбой оценить уровень квартплаты.

Это можно делать только в следующих случаях:

- если повышение квартплаты, о котором хозяин или агент сообщает в “Уведомлении квартиросъемщика арендуемого помещения о повышении квартплаты”, по мнению квартиросъемщика, слишком велико (учитывая рыночный уровень квартплаты) или
- если хозяин или агент снизили уровень услуг или условий для проживания, которые предусмотрены действующим договором об аренде жилья, или вообще перестали предоставлять эти услуги или условия для проживания.

Просьбу об оценке уровня квартплаты нужно подать в письменном виде в течение 30 дней с момента получения “Уведомления квартиросъемщика арендуемого помещения о повышении квартплаты”.

После получения отчета о проведенной проверке уровня квартплаты квартиросъемщик должен в течение 30 дней обратиться в Трибунал VCAT с просьбой провести слушание. Трибунал VCAT может установить максимальный уровень квартплаты, который должен оставаться неизменным в течение 12 месяцев.

“

## Часть 3

# Прекращение аренды жилья

”

# 3

Закон предусматривает определенные способы прекращения действия всех договоров об аренде жилья, включая устные договора, договора, заключаемые на определенный срок, и периодически продлеваемые договора.

Даже если в договоре указана дата прекращения его действия, все равно необходимо подать уведомление о намерении прекратить аренду жилья.

Если квартиросъемщик, хозяин или агент хочет прекратить действие договора об аренде жилья, то он должен уточнить:

- по каким причинам разрешается в соответствии с Законом подавать уведомление о прекращении действия договора об аренде жилья
- нужно ли подавать уведомление на официальном бланке
- минимальный срок уведомления (то есть срок со времени подачи уведомления до прекращения срока действия договора об аренде жилья).

Информацию о подсчете минимального срока

уведомления при прекращении аренды жилья по различным причинам см. на стр. 26.

Внимательно прочитайте следующие страницы и, при необходимости, обратитесь за консультацией в Отдел по защите прав потребителей штата Виктории по телефону 1300 55 81 81.

Если квартиросъемщик просто выселится из арендуемого помещения и прекратит внесение квартплаты, то это будет нарушением договора между ним и хозяином или агентом. Трибунал VCAT может назначить компенсацию хозяину или агенту за материальный ущерб, понесенный в результате такого нарушения договора.

Хозяин или агент в свою очередь может быть оштрафован на 2000 долларов за попытку заставить квартиросъемщика выселиться из помещения с помощью физической силы или другим способом, не предусмотренным Законом.

## Способы прекращения действия договоров об аренде жилья

Договора об аренде жилья могут быть прекращены только такими способами, которые считаются правомерными в соответствии с Законом.

Крайне важно помнить о том, что если квартиросъемщик, хозяин или агент попытается прекратить действие договора об аренде жилья неправомерным с точки зрения Закона способом, то такая попытка будет считаться недействительной.

Существует три основных способа прекращения действия договора об аренде жилья:

- досрочное прекращении аренды жилья по соглашению всех сторон, или
- хозяин или агент вручает квартиросъемщику “Уведомление о выселении”, или
- квартиросъемщик вручает хозяину или агенту уведомление о намерении выселиться из помещения.

В случаях, связанных с существенными финансовыми трудностями, Трибунал VCAT может остановить действие договора об аренде жилья ранее установленного срока.

### Согласие о досрочном прекращении аренды жилья

Квартиросъемщик и хозяин или агент могут договориться о досрочном прекращении аренды жилья. Но даже если все согласны, важно оформить это решение в письменном виде. Следует составить документ, в котором будет оговариваться сумма издержек, а также условия и дата прекращения аренды жилья.

### Прекращение договора в связи с финансовыми трудностями

Если не все стороны согласны на досрочное прекращения аренды, то та сторона, которая хочет досрочно прекратить аренду в связи с финансовыми трудностями, может обратиться в Трибунал VCAT с просьбой сократить срок действия договора, подписанного на определенный срок.

Трибунал VCAT может сократить срок действия договора об аренде жилья в следующих случаях:

- если квартиросъемщик останется и/или будет платить за аренду до конца срока, то это поставит его в очень тяжелое положение
- последствия для квартиросъемщика будут тяжелее, чем для хозяина
- квартиросъемщик в начале аренды не знал, что может возникнуть эта проблема.

Кроме того, Трибунал VCAT может сократить срок действия договора об аренде в следующих случаях:

- разрешение квартиросъемщику остаться в помещении может вызвать серьезные трудности для хозяина
- последствия для хозяина будут тяжелее, чем для квартиросъемщика
- хозяин в начале аренды не знал, что может возникнуть эта проблема.

Трибунал VCAT может также издать распоряжение о том, чтобы лицо, обратившееся с просьбой о сокращении срока аренды жилья, выплатило другой стороне компенсацию.

## Если хозяин или агент хочет прекратить действие договора об аренде жилья

Если хозяин или агент хочет прекратить действие договора об аренде жилья, то он должен заполнить официальный бланк “Уведомление о выселении из арендуемого помещения, вручаемое квартиросъемщику” (Notice to Vacate to Tenant/s of Rented Premises).

“Уведомление о выселении” должно соответствовать определенным требованиям:

- оно должно быть адресовано квартиросъемщику
- оно должно быть подписано хозяином или агентом
- в нем должна быть указана причина (если это не “Уведомление о выселении” без определенной причины)
- в нем должен быть указан день, в который квартиросъемщик должен освободить помещение.

“Уведомление о выселении” можно передать следующими способами:

- послать квартиросъемщику заказным письмом, или
- лично отдать квартиросъемщику в промежутке с 8.00 до 18.00.

Причина вручения квартиросъемщику “Уведомления о выселении из арендуемого помещения”

Помещению или местам совместного пользования умышленно нанесен ущерб квартиросъемщиком или его гостем.

Квартиросъемщик или его гость подвергли опасности соседей.

cont.

## Причины и минимальные сроки уведомления в том случае, когда хозяин или агент подает “Уведомление о выселении”

Закон предусматривает ряд причин, по которым действие договора об аренде жилья может быть прекращено.

Эта таблица относится и к договорам, заключенным на определенный срок, и к периодически продлеваемым договорам.

**Минимальный срок уведомления по каждой причине** (добавьте дополнительно некоторое время на пересылку или доставку уведомления лично. См. на стр. 26 о том, как правильно подсчитать дополнительное время.)

**Уведомление о немедленном выселении**

**Уведомление о немедленном выселении**

<p>Причина вручения квартиросъемщику “Уведомления о выселении из арендуемого помещения”</p>	<p><b>Минимальный срок уведомления по каждой причине</b> (добавьте дополнительно некоторое время на пересылку или доставку уведомления лично. См. на стр. 26 о том, как правильно подсчитать дополнительное время.)</p>
<p>Помещение:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• полностью разрушено</li> <li>• частично разрушено или небезопасно</li> <li>• не годится для проживания.</li> </ul>	<p><b>Уведомление о немедленном выселении</b></p>
<p>Квартиросъемщик задолжал квартплату за 14 дней или более.</p>	<p><b>14 дней</b></p>
<p>Квартиросъемщик нарушил распоряжение Трибунала VCAT о выполнении обязательств или распоряжение о компенсации.</p>	<p><b>14 дней</b></p>
<p>Квартиросъемщик получил уже два “Уведомления о невыполнении обязательств” (Breach of Duty), но та же проблема возникает снова.</p>	<p><b>14 дней</b></p>
<p>Помещение используется в незаконных целях.</p>	<p><b>14 дней</b></p>
<p>В помещение без разрешения вселились другие квартиросъемщики.</p>	<p><b>14 дней</b></p>
<p>Квартиросъемщик не уплатил залог в соответствии с договоренностью.</p>	<p><b>14 дней</b></p>
<p>У квартиросъемщика есть ребенок, который проживает в помещении, в то время как в договоре записано, что дети в помещении проживать не могут.</p>	<p><b>14 дней</b></p>
<p>Помещением владеет государственная жилищная организация, и квартиросъемщик ввел эту организацию в заблуждение с целью получения жилья.</p>	<p><b>14 дней</b></p>

Если хозяин или агент приводит одну из следующих причин для прекращения аренды жилья, то дата окончания аренды в “Уведомлении о выселении” не может быть раньше даты прекращения действия договора об аренде жилья, заключенного на определенный срок.

Причина вручения квартиросъемщику “Уведомления о выселении из арендуемого помещения”

**Минимальный срок уведомления по каждой причине** (добавьте дополнительно некоторое время на пересылку или доставку уведомления лично. См. на стр. 26 о том, как правильно подсчитать дополнительное время.)

Договор об аренде жилья заключен на определенный срок или в нем указана дата прекращения действия и записано, что квартиросъемщик снял помещение, в котором обычно живет сам хозяин, и что хозяин займет помещение по окончании срока аренды.

**14 дней**

Помещение должно быть освобождено в связи с реконструкцией, ремонтом или капитальным ремонтом (для которого уже получены все необходимые разрешения), и работа не может быть выполнена должным образом, если квартиросъемщик не освободит помещение.

**60 дней**

Здание должно быть снесено, и все необходимые разрешения уже получены.

**60 дней\***

Хозяин хочет использовать помещение для других целей, например, для бизнеса.

**60 дней\***

Хозяин или кто-то из близких родственников хозяина (включая родителей и родителей мужа или жены) или иждивенец хозяина, который обычно проживает с хозяином, должен вселиться в помещение.

**60 дней\***

cont.

Причина вручения квартиросъемщику “Уведомления о выселении из арендуемого помещения”	<b>Минимальный срок уведомления по каждой причине</b> (добавьте дополнительно некоторое время на пересылку или доставку уведомления лично. См. на стр. 26 о том, как правильно подсчитать дополнительное время.)
Помещение собираются продавать или выставить на продажу, и оно должно быть незаселенным сразу же после даты прекращения аренды.	<b>60 дней*</b>
Помещение является предметом договора о купле-продаже с условиями, и все условия выполнены.	<b>60 дней*</b>
Помещение находится в собственности государственной организации, и эта организация хочет использовать его для общественных целей.	<b>60 дней</b>
Окончился срок аренды жилья по договору, заключенному на срок менее шести месяцев.	<b>60 дней</b>
Окончился срок аренды жилья по договору, заключенному на шесть и более месяцев.	<b>90 дней</b>
Помещение сдается государственной жилищной организацией, и квартиросъемщик больше не соответствует критериям на право жить в этом помещении.	<b>90 дней</b>
Конкретной причины нет, но уведомление о выселении вручено не потому что квартиросъемщики всего лишь осуществляли свои законные права или говорили, что собираются это сделать.	<b>120 дней</b>

**\*Сдача помещения в аренду другому квартиросъемщику**

Хозяин или агент не может сдать помещение в аренду другому квартиросъемщику в течение шести месяцев без разрешения Трибунала VCAT, после того как он вручил уведомление о выселении в течение 60 дней по этим причинам.

## Если квартиросъемщик хочет прекратить действие договора об аренде жилья

Квартиросъемщикам рекомендуется использовать бланк “Уведомление, вручаемое хозяину арендуемого помещения” (Notice to Landlord of Rented Premises), который можно получить в Отделе по защите прав потребителей штата Виктория.

В случае, если квартиросъемщик испытывает финансовые трудности, он может обратиться прямо в Трибунал VCAT с просьбой сократить срок действия договора, подписанного на определенный срок, (см. дополнительную информацию на стр.18) или связаться с Отделом по защите прав потребителей штата Виктория по тел 1300 55 81 81.

Если квартиросъемщик хочет прекратить срок действия договора об аренде жилья, то он обязан уведомить хозяина или агента в письменном виде, соблюдая установленный законом срок уведомления.

Уведомление, в котором квартиросъемщик сообщает о своем намерении освободить помещение, должно соответствовать следующим требованиям:

- оно должно быть составлено в письменном виде
- оно должно быть подписано квартиросъемщиком или представителем квартиросъемщика
- в нем должна быть указана причина, если таковая имеется (см. таблицу на стр. 24)
- в нем должна быть указана дата, когда квартиросъемщик планирует выселиться, с учетом предусмотренного Законом минимального срока уведомления (см. таблицу на стр. 24).

Уведомление о намерении освободить помещение должно быть подано одним из следующих способов:

- лично доставлено хозяину или агенту
- оставлено для хозяина или агента у него дома или на работе человеку, которому, по внешнему виду, больше 16 лет и который, судя по всему, проживает или работает там
- если хозяин или агент является юридическим лицом, то уведомление должно быть передано уполномоченному сотруднику юридического лица, работающему в его зарегистрированной конторе
- послано хозяину или агенту домой или на работу или, если хозяин или агент является юридическим лицом, то на зарегистрированный в штате Виктория адрес юридического лица.

Рекомендуется использовать заказное письмо, чтобы было доказательство того, когда и куда послано уведомление.

Информацию о подсчете минимального срока уведомления см. на стр. 26.

## Причины и минимальные сроки уведомления в том случае, когда квартиросъемщик подает уведомление о намерении выселиться из помещения

Минимальный срок уведомления зависит от причины уведомления.

Причина вручения хозяину или агенту уведомления о намерении выселиться из арендуемого помещения	<b>Минимальный срок уведомления по каждой причине</b> (добавьте дополнительно некоторое время на пересылку или доставку уведомления лично. См. на стр. 26 о том, как правильно подсчитать дополнительное время.)
Перед вселением квартиросъемщика помещение <ul style="list-style-type: none"><li>• не освобождено*</li><li>• должным образом не отремонтировано*</li><li>• полностью разрушено</li><li>• частично разрушено и небезопасно</li><li>• непригодно для жилья*</li><li>• юридически не является жильем</li><li>• не подлежит заселению</li></ul>	<b>Уведомление о немедленном выселении</b>
Во время аренды помещение <ul style="list-style-type: none"><li>• полностью разрушено</li><li>• частично разрушено и небезопасно</li><li>• непригодно для жилья.</li></ul>	<b>Уведомление о немедленном выселении</b>
Хозяин нарушил распоряжение Трибунала VCAT о выполнении обязательств или распоряжение о компенсации	<b>14 дней</b>
Квартиросъемщик уже подал хозяину или агенту два “Уведомления о невыполнении обязательств”, но то же нарушение произошло повторно.	<b>14 дней</b>
Cont.	

Причина вручения хозяину или агенту уведомления о намерении выселиться из арендуемого помещения

**Минимальный срок уведомления по каждой причине** (добавьте дополнительно некоторое время на пересылку или доставку уведомления лично. См. на стр. 26 о том, как правильно подсчитать дополнительное время.)

Квартиросъемщику требуется временное жилье в кризисной ситуации.

**14 дней, однако, если это договор об аренде жилья, заключенный на определенный срок, то дата окончания аренды, указанная в уведомлении, не может быть раньше даты окончания срока действия договора.**

Квартиросъемщику требуется специальный или личный уход.\*\*

**14 дней, однако, если это договор об аренде жилья, заключенный на определенный срок, то дата окончания аренды, указанная в уведомлении, не может быть раньше даты окончания срока действия договора.**

Квартиросъемщику предложено государственное жилье.

**14 дней, однако, если это договор об аренде жилья, заключенный на определенный срок, то дата окончания аренды, указанная в уведомлении, не может быть раньше даты окончания срока действия договора.**

Все прочие причины.

**28 дней, однако, если это договор об аренде жилья, заключенный на определенный срок, то дата окончания аренды, указанная в уведомлении, не может быть раньше даты окончания срока действия договора.**

**\*Уведомление о немедленном выселении перед вселением квартиросъемщика (помещение не освобождено, должным образом не отремонтировано или непригодно для жилья):**

Для того, чтобы избежать будущих разногласий и компенсационного иска, Отдел по защите прав потребителей штата Виктория рекомендует квартиросъемщикам извещать хозяев или агентов о проблемах заблаговременно с тем, чтобы у них было время их устранить, и только после этого подавать уведомление о немедленном выселении.

**\*\*Выражение “специальный или личный уход” обозначает:**

- один или несколько перечисленных ниже видов помощи
  - мытье в ванной, в душе или личная гигиена
  - пользование туалетом
  - одевание и раздевание
  - прием пищи
  - физическая помощь для людей, испытывающих трудности с передвижением
  - помощь людям, способным передвигаться, но требующим какого-либо присмотра или помощи
  - помощь или присмотр при приеме лекарств
  - предоставление значительной эмоциональной поддержки в учреждениях здравоохранения или специальных учреждениях для проживания.

## Подсчет минимального срока уведомления

При подаче уведомления важно добавить к минимальному сроку уведомления дополнительное время, если уведомление посылается по почте или передается лично.

В следующей таблице показано, какой должен быть общий срок уведомления, если оно высылается заказной почтой.

Если уведомление высылается по почте, то нужно добавить несколько дней, учитывая праздничные дни, выпадающие на период пересылки.

Минимальный срок уведомления	Если высылается в понедельник	Если высылается во вторник	Если высылается в среду	Если высылается в четверг	Если высылается в пятницу
Немедленно	3	3	3	5	5
14 дней	18	18	18	20	20
28 дней	32	32	32	34	34
60 дней	64	64	64	66	66
90 дней	94	94	94	96	96
120 дней	124	124	124	126	126

В следующей таблице показано, какой должен быть общий срок уведомления, если оно передается другой стороне лично.

Минимальный срок уведомления	Если передается в понедельник	Если передается во вторник	Если передается в среду	Если передается в четверг	Если передается в пятницу
Немедленно	-	-	-	-	-
14 дней	16	16	16	16	16
28 дней	30	30	30	30	30
60 дней	62	62	62	62	62
90 дней	92	92	92	92	92
120 дней	122	122	122	122	122

## Если квартиросъемщик получает “Уведомление о выселении”

Если квартиросъемщик получает уведомление о выселении, он может выселиться или:

- опротестовать уведомление о выселении, если он считает, что у него есть основания в соответствии с Законом, или
- попросить дополнительное время на выселение.

### Причины для опротестования “Уведомления о выселении”, предусмотренные Законом

Квартиросъемщик имеет право оспорить правомерность любого “Уведомления о выселении”. Квартиросъемщики могут опротестовать уведомление, если оно не подано должным образом или если они не согласны с причиной уведомления о выселении.

Квартиросъемщик также имеет право оспорить “Уведомление о выселении”, в котором не указана причина или которое разрывает договор до окончания срока его действия, если квартиросъемщик считает, что оно вручено потому, что он осуществлял свои права в соответствии с Законом или говорил, что собирается это сделать.

## Как опротестовать “Уведомление о выселении”

Чтобы опротестовать уведомление о выселении, квартиросъемщик должен обратиться в Трибунал VCAT в течение установленного периода времени в зависимости от причины и минимального срока уведомления.

Квартиросъемщик должен обратиться в Трибунал VCAT в течение:

- 60 дней с момента получения 120-дневного уведомления без указания причины
- 28 дней с момента получения 90-дневного уведомления в связи с окончанием срока действия договора, заключенного на определенный срок
- 21 дня с момента получения 60-дневного уведомления в связи с окончанием срока действия договора, заключенного на определенный срок
- 30 дней с момента получения любого другого 60-дневного уведомления.

### Особые требования, касающиеся уведомлений

Если хозяин или агент подал уведомление о выселении в течение 60 дней и более, то квартиросъемщик может не оставаться в помещении до конца этого срока, а подать свое собственное 14-дневное уведомление о выселении. Однако, если это договор, заключенный на определенный срок, то конечная дата в уведомлении квартиросъемщика не может быть раньше даты окончания срока действия договора.

### Просьба о продлении срока, который требуется для выселения

Квартиросъемщик может также опротестовать уведомление, по которому ему будет слишком трудно выселиться, если срок не будет продлен.

Трибунал VCAT при принятии решения может сделать особые распоряжения с целью не допустить создания крайне тяжелой ситуации для квартиросъемщика или хозяина.

## Если срок уведомления истек, а квартиросъемщик не выселился

Если срок, который квартиросъемщик, хозяин или агент указал в своем уведомлении об окончании аренды жилья, истек, а квартиросъемщик не выселился, то хозяин или агент может обратиться в Трибунал VCAT с просьбой издать указание о праве на распоряжение помещением, в котором квартиросъемщику будет предписано освободить помещение. Это даст право полиции выселить квартиросъемщика.

### Слушания в Трибунале VCAT в связи с заявлениями о предоставлении права на распоряжение помещением

Квартиросъемщик имеет право прийти на слушание и дать показания. Трибунал VCAT выслушает и взвесит показания обеих сторон. Трибунал может без слушания решать вопросы по уведомлениям, связанным с задолженностями по квартплате и концом установленного срока аренды, если хозяин или агент выполняет требования альтернативной процедуры, изложенные в Законе, а квартиросъемщик не возражает.

Если хозяин или агент использует альтернативную процедуру, а квартиросъемщик хочет, чтобы состоялось слушание, то он должен немедленно заполнить бланк заявления о возражении, выданный ему хозяином или агентом, подать его в Трибунал VCAT, а также послать копию хозяину или агенту.

# “ Часть 4

## Выселение из помещения после подачи или получения уведомления ”

# 4

### Залог

В конце аренды жилья квартиросъемщик и хозяин или агент должны попытаться прийти к соглашению о том, как будут разделены деньги из залога. Например, может иметься задолженность по квартплате или поврежденное имущество, которое необходимо отремонтировать. Согласие о разделе залога должно быть изложено в бланке “Заявления о востребовании залога”, который направляется в Управление по залогам в связи с арендой жилья (РТВА).

Квартиросъемщики ни в коем случае не должны подписывать незаполненный бланк “Заявления о востребовании залога”.

РТВА не примет “Заявление о востребовании залога”, если в него внесены самовольно изменения. Если хозяину (агенту) или квартиросъемщику необходимо внести изменения, они должны заполнить новый бланк “Заявления о востребовании залога”.

Если предполагается, что какая-то часть залога должна быть выплачена хозяину или агенту, то бланк заявления должен быть подписан не более чем за семь дней до конца аренды жилья.

## Востребование залога

Если Управление по залогам в связи с арендой жилья получит правильно заполненный бланк “Заявления о востребовании залога”, то оно переведет сумму залога прямо на указанный счет/счета в банке к следующему дню.

В случаях совместной аренды Управление по залогам в связи с арендой жилья не выплачивает залог по частям выселяющимся квартиросъемщикам во время срока аренды. Внесение поправок и доля каждого из выселяющихся и новых квартиросъемщиков в сумме залога - это их частное дело. Однако, Управлению по залогам в связи с арендой жилья должна сообщаться любая информация, связанная со сменой квартиросъемщиков на бланке RTBA “Смена квартиросъемщика”.

**Если хозяин не может разыскать квартиросъемщика, за которым числится задолженность по квартплате**

Если местонахождение квартиросъемщика неизвестно, и за ним числится задолженность по квартплате, то хозяин или агент должен в течение 10 рабочих дней обратиться в Трибунал VCAT с просьбой издать распоряжение, обязывающее Управление по залогам выплатить сумму залога хозяину или агенту в счет погашения задолженности по квартплате.

Заявление должно быть подано в соответствии с процедурой, принятой в Трибунале VCAT, а его содержание должно быть подтверждено affidavitом.

Трибунал VCAT может издать распоряжение о распределении суммы залога без проведения слушания или передать дело на слушание и для принятия решения. В этом случае хозяин или агент подает распоряжение и заполненный бланк “Заявления о востребовании залога” в Управление по залогам.

## Залоги, предоставленные Жилищным управлением

Если залог предоставлен Жилищным управлением, то квартиросъемщик не имеет права решать вопрос о выплате залога хозяину или агенту.

Управление по залогам в связи с арендой жилья выплатит сумму залога Жилищному управлению по окончании аренды, как только получит заполненный бланк “Заявления о востребовании залога”.

Если “Заявление о востребовании залога” не подано, то Жилищному управлению не будет известно об окончании аренды, и залог будет числиться в качестве долга за квартиросъемщиком.

Если хозяин хочет востребовать залог, предоставленный Жилищным управлением, то такое требование должно рассматриваться на слушании в Трибунале VCAT.

## Если хозяин хочет востребовать залог

В некоторых случаях хозяин может востребовать залог.

Хозяин или агент может востребовать залог только в виде компенсации:

- за ущерб, причиненный квартиросъемщиком или его гостями
- за расходы в связи с уборкой
- за то, что квартиросъемщик без предупреждения покинул помещение
- за то, что хозяину пришлось оплачивать счета, которые должен был оплатить квартиросъемщик
- за пропажу вещей хозяина
- за невнесенную квартплату.

Хозяин не может требовать компенсации за расходы, связанные с естественным износом.

Если не удалось прийти к соглашению по поводу распределения суммы залога, то хозяин должен обратиться в Трибунал VCAT в течение 10 рабочих дней со дня выселения квартиросъемщика из помещения.

## Иск о компенсации, подаваемый хозяином

Хозяин или агент может также подавать иск о компенсации помимо и сверх суммы залога. В этих случаях хозяину или агенту нужно подать в Трибунал VCAT отдельное заявление о компенсации.

## Окончательное снятие показаний счетчика воды

Квартиросъемщик, у которого имеется отдельный счетчик воды, должен сообщить компании по водоснабжению заранее о том, что он выселяется. Если квартиросъемщик не сделает этого, то ему придется платить за воду за весь период времени, указанный в следующем счете.

## Оставленное имущество

При окончании аренды жилья квартиросъемщик должен забрать с собой все свои вещи и оставить свой новый адрес.

Если квартиросъемщик оставил личные документы или вещи, то нужно сообщить ему об этом и договориться о том, чтобы он приехал и забрал их. Если договориться об этом не удастся, то хозяин должен выполнять определенные правила.

Хозяин или агент не может отказаться вернуть квартиросъемщику его вещи, даже если квартиросъемщик не внес квартплату.

Если квартиросъемщик понесет ущерб в результате невыполнения хозяином или агентом требований закона, то квартиросъемщик может обратиться в Трибунал VCAT с заявлением о компенсации.

Если хозяин понесет ущерб в результате того, что он в соответствии с законом хранил и продавал с аукциона оставленные квартиросъемщиком вещи, то он тоже может обратиться в Трибунал VCAT с заявлением о компенсации.

## Личные документы

Личными документами считаются официальные документы, фотографии, переписка и любые другие документы, которые люди обычно хранят.

Если квартиросъемщик оставил личные документы, то хозяин или агент должен:

- хранить документы достаточно надежным способом не менее 90 дней
- дать возможность квартиросъемщику забрать свои документы, после того как он оплатит хозяину или агенту стоимость их вывоза и хранения.

Если квартиросъемщику не будет предоставлена возможность получить свои документы, когда он согласен в разумных пределах оплатить расходы, то виновный может быть подвергнут штрафу в размере 2000 долларов.

Если хозяин или агент выполнит все требования, изложенные в Законе, а квартиросъемщик не обратится за своими документами, то хозяин или агент может распорядиться документами по своему усмотрению.

Затем хозяин или агент может обратиться в Трибунал VCAT с просьбой компенсировать ему расходы, связанные с хранением и вывозом документов.

## Вещи

### Вещи, которыми хозяин может распорядиться по своему усмотрению

Требования, изложенные в Законе, не относятся к скоропортящимся продуктам, к опасным предметам или вещам, не представляющим денежной ценности. В этих случаях хозяин или агент может распорядиться ими по своему усмотрению, вне зависимости от общей стоимости таких вещей.

Все остальные вещи нужно хранить, за исключением случаев, когда стоимость вывоза, уведомления, хранения и продажи на аукционе в целом будет больше, чем выручка от аукциона. Хозяева и агенты должны определить, могут ли они в соответствии с Законом распорядиться вещами по своему усмотрению или они обязаны хранить вещи. Они также могут обратиться в Отдел по защите прав потребителей штата Виктория с просьбой осмотреть вещи и дать им денежную оценку. Для того, чтобы организовать такой осмотр, необходимо написать Директору Отдела по защите прав потребителей штата Виктория по адресу, указанному на обложке. Бланк “Заявки на осмотр оставленных вещей” можно получить в Отделе по защите прав потребителей штата Виктория.

### Вещи, которые необходимо хранить

Если квартиросъемщик оставил в арендуемом помещении вещи, которые хозяину или агенту нельзя использовать по своему усмотрению, то хозяин или агент обязан следовать определенным временным рамкам и процессу:

- хранить вещи в течение 28 дней
- известить квартиросъемщика, послав уведомление по оставленному адресу или поместить объявление в ежедневной газете в течение 7 дней со дня хранения, оповещая квартиросъемщика о том, что вещи можно забрать у хозяина или агента

- предоставить квартиросъемщику возможность получить свои вещи после уплаты денег в разумных пределах в качестве компенсации расходов, понесенных хозяином или агентом за их действия в соответствии с Законом.

В Законе 1997 года “Об аренде жилья” также предусмотрено:

- как продать товары на аукционе по окончании установленного периода хранения
- как предъявить иск о компенсации расходов в связи с хранением и продажей на аукционе оставленных вещей, а также помещением объявления
- как распорядиться деньгами, вырученными от продажи оставленных вещей.

Если квартиросъемщику не будет предоставлена возможность получить свои вещи, когда он согласен в разумных пределах оплатить эти расходы, то виновный может быть подвергнут штрафу в размере 1000 долларов.

Существуют определенные правила реализации вещей. Обратитесь в Отдел по защите прав потребителей штата Виктория по тел. 1300 55 81 81 за более подробной информацией.

## Предоставление нового адреса

Квартиросъемщикам рекомендуется оставить свой новый адрес и номер телефона на момент прекращения аренды бывшему хозяину или агенту, Трибуналу VCAT (если в Трибунал подано заявление) и Управлению по залогам RTBA в “Заявлении о востребовании залога”. Это даст возможность всем заинтересованным сторонам связаться, при необходимости, с квартиросъемщиком, особенно в том случае, если квартиросъемщику понадобится получить залог.

Квартиросъемщик также может переадресовать свою корреспонденцию, заполнив заявление в любом отделении Почты Австралии. Эта услуга может быть платной.

# “ Часть 5

## Разрешение спорных ситуаций, связанных с арендой жилья

# 5

Конечно, квартиросъемщикам, хозяевам и агентам лучше всего разрешать спорные ситуации путем соглашения. Естественно, такие соглашения должны быть в рамках закона. Чтобы избежать спорных ситуаций в будущем, все договоренности должны быть в письменном виде и подписаны обеими сторонами.

Если квартиросъемщик, хозяин или агент хочет обеспечить соблюдение своих прав в соответствии с законом, то он, как правило, должен вручить другой стороне официальное уведомление с объяснением своей позиции. Соответствующие бланки уведомлений можно получить в Отделе по защите прав потребителей штата Виктория.

В уведомлении всегда должно быть указано, чего хочет добиться квартиросъемщик, хозяин или агент, и когда это должно быть сделано. Срок уведомления может быть разным, в зависимости от того, что произошло.

Уведомления, которые не являются “Уведомлениями о выселении”, должны вручаться в соответствии со следующими требованиями:

- уведомление должно быть доставлено лично квартиросъемщику, хозяину или агенту, или
- если другая сторона является юридическим лицом, то уведомление должно быть вручено уполномоченному работнику юридического лица, работающему в его зарегистрированной конторе, или
- уведомление должно быть оставлено для квартиросъемщика, хозяина или агента у него дома или на работе человеку, которому, по внешнему виду, больше 16 лет и который, судя по всему, проживает или работает там, или
- уведомление должно быть послано квартиросъемщику, хозяину или агенту домой или на работу, или, если это юридическое лицо, то послано по зарегистрированному в штате Виктория адресу юридического лица (рекомендуется пользоваться заказным письмом).

Дополнительную информацию о том, как подать “Уведомление о выселении”, вы найдете на стр. 19.

## Обращение в Трибунал VCAT

В Трибунале по гражданским и административным спорам штата Виктория (Victorian Civil and Administrative Tribunal - VCAT) имеется Отделение по рассмотрению дел, связанных с арендой жилья (Residential Tenancies List), которое специально предназначено для рассмотрения споров между хозяевами жилья и квартиросъемщиками.

Бланки заявлений можно получить в Трибунале VCAT ([www.vcat.vic.gov.au](http://www.vcat.vic.gov.au)), в Отделе по защите прав потребителей штата Виктория.

Заявление в Трибунал VCAT должно включать:

- заполненный и подписанный бланк заявления
- плату за подачу заявления (кроме заявлений, касающихся востребования залога)
- копии всех врученных или посланных извещений
- копии всех других документов, которые важны для вашего дела, например, квитанций, писем, фотографий, статутных заявлений, а также отчетов из Отдела по защите прав потребителей штата Виктория. Подлинники этих документов необходимо будет предъявить на слушании Трибунала VCAT.

Как правило, единственные расходы, связанные со слушанием дела, - это уплата сбора за подачу заявления. Но в исключительных случаях человек может быть освобожден от уплаты сбора, в зависимости от установленных критериев, связанных с его доходом и статусом в системе социального обеспечения. Квартиросъемщики, хозяева и агенты могут получить информацию об освобождении от уплаты сбора, обратившись в Трибунал VCAT или в Отдел по защите прав потребителей штата Виктория по тел. 1300 55 81 81.

### Дата и время слушания

Трибунал VCAT сообщает квартиросъемщику и хозяину или агенту время и место слушания. О том, как отложить слушание дела или добиться повторного слушания, можно узнать, обратившись в Трибунал VCAT.

## Как работает Трибунал VCAT

Слушания Трибунала VCAT проходят в сельской местности штата Виктория, а также в Сити и в различных районах Мельбурна. Слушания неформальны и открыты для публики.

Важно как можно лучше подготовиться к слушанию. Квартиросъемщик может обратиться в Отдел по защите прав потребителей штата Виктория по тел. 1300 55 81 81 с просьбой помочь ему подготовиться к слушанию.

Член Трибунала VCAT, юрист по профессии, выслушает и взвесит все показания обеих сторон. Это включает показания всех свидетелей, фотографии и другие документы, принесенные квартиросъемщиком, хозяином или агентом на слушание.

Трибунал VCAT может (также в исключительных случаях) распорядиться о том, чтобы одна сторона оплатила расходы другой стороны.

Решения Трибунала VCAT обычно принимаются в день слушания. Квартиросъемщики, хозяева и агенты обязаны подчиниться решению так же, как решению суда.

### Срочные дела в Трибунале VCAT

Если возникнет крайне тяжелая или безотлагательная ситуация, то квартиросъемщик, хозяин или агент может попросить о том, чтобы его дело рассмотрели в срочном порядке. Вместе с заявлением нужно послать письмо, объясняющее, почему дело нужно рассмотреть срочно.

### Переводчики в Трибунале VCAT

Трибунал VCAT может предоставить переводчика, но только для сторон спора, а не для свидетелей или друзей. Если вам нужен переводчик, то об этом нужно сообщить в Трибунал VCAT при подаче заявления. Трибунал VCAT предоставит вам переводчика бесплатно. Друзьям и родственникам, как правило, не разрешается переводить для квартиросъемщика, хозяина или агента на слушании.

**Отдел по защите прав потребителей штата Виктория**

Level 2/452 Flinders Street

Melbourne, Vic, 3000

**Телефон** 1300 55 81 81 (по стоимости местного звонка)

**Факс** (03) 9627 6007

**Электронный адрес** [consumer@justice.vic.gov.au](mailto:consumer@justice.vic.gov.au)

**Вебсайт** [www.consumer.vic.gov.au](http://www.consumer.vic.gov.au)

Телефонная служба переводчиков (TIS) 131 450

NRS 9620 1942

**Сентябрь, 2004**

**R-06-02-755**

*Это руководство переведено на*

*арабский, китайский, греческий, итальянский,  
русский, сербский, турецкий и вьетнамский  
языки.*



**Уверенный потребитель - защищенное общество.**

