

Какой вид жилья вам больше всего подходит?

Выбор подходящего для вас жилого помещения будет зависеть от ряда факторов, большинство из которых имеет практическое значение (например, стоимость). Однако, прежде чем подписывать какие-то документы, желательно понять юридический статус каждого вида жилья, так как это может помочь вам принять окончательное решение.

Практические и личные соображения

Выбор лучшего варианта зависит в основном от наличия жилья, которое вам больше всего подходит, и от ваших индивидуальных потребностей. Например, вы можете захотеть снимать жилье, в котором предоставляется питание и полное обслуживание и которое расположено близко к университетскому городку. В этом случае вам больше подходит жилье при учебном заведении (on-campus accommodation), студенческое общежитие (student hostel) или жилье в рамках программы "homestay". Однако, если вы учитесь в районе, где выбор жилья ограничен, вам, вероятно, придется выбрать проживание в меблированных комнатах (rooming house) или совместную аренду жилья (share house).

Обычно при выборе жилья следует учитывать следующие практические соображения:

- > доступ к общественному транспорту
- > расходы (заклад, квартплата и стоимость платных услуг)
- > можно ли заключить договор об аренде жилья на такой срок, который вам подходит
- > независимость и защита от вторжения в частную жизнь
- > есть ли в помещении мебель (кровать, письменный стол, шкаф)
- > предоставление питания и услуг (приготовление еды, стирка)
- > расстояние до университетского городка
- > расстояние до магазинов и средств обслуживания (например, до приемной врача)
- > условия для учебы
- > наличие телефона и интернета
- > условия для проведения досуга и/или занятий спортом

Юридические соображения

Ваши права и обязательства в соответствии с законом могут быть разными в зависимости от того, какой вид жилья вы выберете, - жилье в рамках программы "homestay", жилье при учебном заведении, меблированные комнаты, совместно арендуемое жилье или жилье, арендуемое вами индивидуально. Даже если выбор жилья ограничен в связи с его нехваткой или по практическим соображениям, желательно понимать юридический статус каждого вида жилья, прежде чем подписывать договор об аренде жилья и вносить плату.

Сфера действия RTA

Закон "Об аренде жилья" от 1997 года (*Residential Tenancies Act (RTA) 1997*) обеспечивает защиту прав хозяев жилых помещений и квартиросъемщиков в штате Виктория. RTA распространяется на следующие аспекты аренды жилья:

- > ремонт
- > повышение квартплаты
- > выселение
- > компенсация

К сожалению, RTA не распространяется на все виды жилья. Если этот закон не распространяется на ваш вид жилья, то уровень юридической защиты ваших прав в сфере аренды жилья будет невысок.

На кого не распространяется RTA

RTA не распространяется на жилые помещения, находящиеся в ведении университетов, а также (в большинстве случаев) на жилье, предоставляемое в рамках программы "homestay". Однако, если семья, предоставляющая жилье в рамках программы "homestay" (принимающая семья) сдает в аренду одну или более комнат для четырех и более человек, то помещение может расцениваться как "меблированные комнаты" в рамках RTA, а это означает, что на вас будут распространяться механизмы защиты в соответствии с этим законом.

На кого распространяется RTA

Сфера действия этого закона зависит от конкретных обстоятельств. Как правило, если у вас есть право "исключительного пользования" помещением и если вы платите квартплату хозяину жилого помещения или агенту по сдаче жилья в аренду, то, вероятнее всего, на вас будет распространяться RTA.

Кроме того, если у вас есть право "исключительного пользования" комнатой в доме, в котором проживает помимо вас еще 3 или более человек, то на вас, вероятнее всего, будут распространяться положения RTA, регулирующие проживание в меблированных комнатах.

Вам необходимо учесть, что в некоторых случаях администрация студенческих общежитий может неправомерно заявлять о том, что их помещения носят статус "жилья для студентов" и что они связаны с учебным заведением. На этом основании они утверждают, что на них не распространяется действие RTA. Однако, в соответствии с RTA они должны представить письменное соглашение, подтверждающее связь с учебным заведением.

продолжение на обр. стороне

Отношения между квартиросъемщиками

RTA регламентирует отношения между хозяином жилого помещения и квартиросъемщиком, но он не распространяется на отношения между квартиросъемщиками. Это значит, что споры между квартиросъемщиками не могут разрешаться таким же образом, как споры между хозяином и квартиросъемщиком.

К сожалению, Союз квартиросъемщиков (Tenants Union) не может помочь в урегулировании спорных ситуаций, возникающих между квартиросъемщиками, потому что мы не можем становиться на сторону одного из квартиросъемщиков. Если у вас возникла спорная ситуация в отношениях с другим квартиросъемщиком, то вы можете обратиться за консультацией в один из Общественных юридических центров (Community Legal Centre) или организовать согласительную встречу через Центр по разрешению спорных ситуаций (Dispute Settlement Centre of Victoria), при условии, что все участники спора согласятся присутствовать на встрече.

➔ Более подробная информация имеется в наших информационных листках **Shared households** ("Совместное проживание в помещении") и **Keeping the 'mates' in housemates** ("Отношения между квартиросъемщиками при совместной аренде жилья").

Если вы не знаете, распространяется ли на вас RTA

Если вы не знаете, распространяется ли на ваш вид жилья действие RTA, обратитесь за консультацией в Союз квартиросъемщиков или в свою студенческую жилищную службу.

➔ Более подробная информация о выборе жилья имеется в нашем информационном листке для студентов **What are my housing options?** ("Различные виды жилья")

Более подробную информацию можно получить, позвонив на Телефонную консультационную линию Союза квартиросъемщиков (Tenants Union Advice Line) по номеру ☎ (03) 9416 2577.