

О чем нужно знать тем, кто выселяется из жилых помещений

Прежде чем выселиться из жилого помещения, необходимо соблюсти ряд требований. При этом ваши обязательства в соответствии с законом могут быть различными, в зависимости от типа жилого помещения, в котором вы проживаете.

Уведомление

Для того, чтобы прекратить аренду жилья, недостаточно просто назначить дату выселения и выселиться. Для того, чтобы не допустить ситуации, при которой вам будет начисляться квартплата после вашего выселения, вам необходимо подать уведомление о том, что вы намереваетесь выселиться из помещения. В уведомлении необходимо указать, в течение какого срока вы собираетесь выселиться. Этот срок может быть разным, в зависимости от типа жилого помещения и разновидности заключенного вами договора об аренде жилья. В день выселения вы должны вернуть ключи, так как с вас могут продолжать взимать квартплату столько времени, сколько у вас будут оставаться ключи.

Студенческие общежития и меблированные комнаты

Если вы проживаете в студенческом общежитии (student hostel) или меблированных комнатах (rooming house), и при этом вы не подписывали договора об аренде жилья на определенный срок, то все, что вам необходимо сделать, - это уведомить хозяина жилого помещения за два дня до выселения. Уведомление может быть устным или письменным (если на этом настаивает хозяин меблированных комнат или общежития).

Квартиросъемщики частных жилых помещений

Если вы являетесь квартиросъемщиком частного жилого помещения, то вам необходимо вручить письменное уведомление о своем выселении за 28 дней до выселения в следующих ситуациях:

- > если вы арендуете частное жилое помещение (это относится и к совместной аренде)
- > если вы проживаете в меблированных комнатах или общежитии в соответствии с договором об аренде жилья, подписанным на определенный срок

По окончании срока действия договора об аренде жилья договор автоматически становится периодически продлеваемым (из месяца в месяц), за исключением случаев, когда квартиросъемщик подписывает новый договор об аренде жилья на определенный срок. Вы не обязаны выселяться по окончании срока действия договора, за исключением случаев, когда вы сами хотите выселиться или когда вам вручается Уведомление о выселении (Notice to Vacate).

Если вы хотите выселиться, то вы должны за 28 дней вручить хозяину письменное уведомление. Для этого вы можете воспользоваться бланком Уведомления о намерении выселиться из помещения (Notice of Intention to Vacate form), который можно получить в Союзе квартиросъемщиков (Tenants Union) или в вашей студенческой жилищной службе, или послать хозяину или агенту по сдаче жилья в аренду письмо о намерении выселиться из помещения с указанием даты выселения. Если вы хотите выселиться до истечения срока действия

договора об аренде жилья, то вам следует обратиться за консультацией в студенческую жилищную службу или Tenants Union. Если хозяин жилого помещения возражает против досрочного прекращения аренды жилья, то вам, вероятно, придется оплатить расходы, связанные с прерыванием договора об аренде жилья, и эта сумма может быть довольно значительной. Более подробная информация по этому вопросу имеется в следующих информационных листках:

- > **When you want to leave ("Когда вы хотите прекратить аренду жилого помещения")**
- > **Breaking a lease ("Расторжение договора об аренде жилья")**
- > **Notices to Vacate ("Уведомления о выселении")**

Совместная аренда жилого помещения

При совместной аренде жилого помещения состав квартиросъемщиков зачастую меняется, и при выселении одного из квартиросъемщиков могут возникать сложности. Тем не менее, если перед выселением вы будете соблюдать определенные предосторожности, то вы сможете избежать проблем, с которыми люди обычно сталкиваются в этих ситуациях.

Если люди, арендующие жилье совместно с вами, остаются в жилом помещении, а вы выселяетесь, то вы должны позаботиться о том, чтобы ваши имя и фамилия были вычеркнуты из договора об аренде жилья. Для этого необходимо разрешение хозяина жилого помещения. Если ваши имя и фамилия не будут вычеркнуты из договора, то вам могут предъявить претензии за невнесенную квартплату или повреждение помещения, имеющие место уже после вашего выселения.

Если на место вас в помещение вселяется новый квартиросъемщик, то хозяин должен согласиться на то, чтобы ваши имя и фамилия были вычеркнуты из договора об аренде жилья, а имя и фамилия нового квартиросъемщика были внесены в договор (это называется "передачей прав аренды"). Если хозяин откажется от такой передачи без достаточных оснований, то вы можете обратиться в Трибунал штата Виктория по гражданским и административным спорам (Victorian Civil and Administrative Tribunal) с просьбой разрешить такую передачу прав без согласия хозяина.

Если вы выселяетесь и на ваше место не вселяется другой квартиросъемщик, то для удаления вашего имени и фамилии из договора об аренде жилья требуется письменное разрешение хозяина, а также согласие всех остающихся квартиросъемщиков. Тем не менее, хозяин не обязан давать согласие, и это значит, что ваши имя и фамилия могут оставаться в договоре до конца аренды или до тех пор, пока на ваше место не вселится новый квартиросъемщик (см. выше).

продолжение на обр. стороне

Позаботьтесь о том, чтобы ваши имя и фамилия были вычеркнуты также из счетов за коммунальные услуги (газ, электричество, телефон, интернет и платное телевидение). Если ваши имя и фамилия указаны в договорах о прокате бытовых электроприборов (холодильник, стиральная машина или телевизор), то вам нужно договориться с компанией по прокату этого оборудования и с проживавшими вместе с вами квартиросъемщиками о том, чтобы прокат этих товаров был оформлен на кого-то другого.

Если сумма вашего залога была возвращена вам остающимися квартиросъемщиками или тем квартиросъемщиком, который вселяется на ваше место, то вы обязаны уведомить об этом Управление по залогам в связи с арендой жилья (Residential Tenancies Bond Authority - RTBA). Для этого вы, новый квартиросъемщик (квартиросъемщики) и хозяин (или агент) должны будете заполнить Бланк переоформления залога на имя другого квартиросъемщика (Bond Transfer form), который можно получить в Tenants Union или в вашей студенческой жилищной службе, и послать заполненный бланк в RTBA.

Споры, возникающие при совместной аренде жилья

Закон "Об аренде жилья" от 1997 года (*Residential Tenancies Act 1997*) защищает права квартиросъемщиков и хозяев в штате Виктория и регулирует вопросы, связанные со спорами между квартиросъемщиками и хозяевами жилых помещений и/или агентами по сдаче жилья в аренду. Однако, этот Закон не распространяется на споры, возникающие между соарендаторами жилья, и, следовательно, Victorian Civil and Administrative Tribunal (VCAT) не может помочь в вопросах, связанных со спорами между соарендаторами. Tenants Union также не может помочь в вопросах, связанных со спорами между соарендаторами жилья, так как мы не можем вставить на сторону одного квартиросъемщика в споре с другим квартиросъемщиком.

Если между вами и людьми, с которыми вы совместно арендуете жилье, возникнет спорная ситуация, то вам следует обратиться в вашу студенческую жилищную службу. Если эта служба не сможет вам помочь, то она направит вас в другую службу, например, в Центр по разрешению спорных ситуаций (Dispute Settlement Centre of Victoria) или в ваш местный Общественный юридический центр (Community Legal Centre).

См. информационный листок **Shared households ("Совместное проживание в помещении")**.

Возврат залога

Если вы заполняли Отчет о состоянии помещения (Condition Report) в начале аренды жилья, то при выселении вы должны заполнить раздел о состоянии помещения на вашем экземпляре отчета и дать его на подпись хозяину или агенту по сдаче жилья в аренду. Храните свой экземпляр в надежном месте, так как он является свидетельством того, что вы оставили помещение в чистом состоянии. Рекомендуется также перед возвратом ключа сфотографировать чистые пустые комнаты.

Хозяин или агент по сдаче жилья в аренду также проведет окончательный осмотр помещения и даст вам бланк Заявления о востребовании залога (Bond Claim form). Они могут предъявить права на ваш залог, если будут считать, что вы повредили помещение, не оставили его в достаточно чистом состоянии или не уплатили полностью квартплату. Если вы согласны с этими требованиями и с информацией, изложенной в бланке, то вам нужно

подписать бланк и вернуть его хозяину или агенту по сдаче жилья в аренду, а он пошлет заполненный бланк в RTBA. RTBA выплатит вам и хозяину суммы, согласованные между вами и указанные в бланке.

Пример из практики В течение последней недели проживания в арендуемой квартире Терри получила Bond Claim form от агента по сдаче жилья в аренду. Она позвонила агенту, чтобы узнать, что она должна сделать, и ей сказали, что она должна всего лишь подписать бланк и послать его обратно агенту, а он позаботится обо всем остальном. Через две недели Терри проверила свой банковский счет и обнаружила, что ей вернули только часть суммы залога. Ей вернули на \$350 меньше той суммы, которую она внесла в начале аренды жилья. Когда она обратилась с вопросами к агенту, он сказал ей, что \$350 было удержано в качестве возмещения расходов на уборку и покраску стен на кухне, несмотря на то, что Терри тщательно убрала кухню. Терри могла попытаться отстоять свои права, обратившись в Victorian Civil and Administrative Tribunal (VCAT) с иском о компенсации. Ей нужно было представить доказательства того, что агент ввел ее в заблуждение и что кухня находилась в таком состоянии в результате естественного износа. Если бы у Терри были фотографии или другие доказательства, то она могла бы доказать, что удержание \$350 в качестве компенсации расходов на уборку и покраску было необоснованным.

Не подписывайте Bond Claim form, если вы не согласны с утверждениями хозяина или агента. Ни в коем случае не подписывайте чистых бланков и не оставляйте незаполненными клетки, в которых должны быть проставлены суммы в долларах.

Для того, чтобы удержать часть суммы или всю сумму залога, хозяин должен в течение 10 рабочих дней обратиться в VCAT. Если хозяин не вернул вам залог или не подал заявление в VCAT в течение 10 рабочих дней, то вы можете обратиться в Трибунал с просьбой о возврате вам залога. Плата за подачу заявления о возврате залога не взимается. Более подробная информация по этому вопросу имеется в наших информационных листках **Ending a Tenancy ("Прекращение аренды жилого помещения")** и **Bonds ("Залог")**.

Рекомендации

В конце аренды жилья желательно попросить хозяина или агента по сдаче жилья в аренду написать вам рекомендацию. Попросите его написать, что вы вовремя вносили квартплату и что вы поддерживали чистоту и порядок в арендуемом помещении. Это пригодится вам при поиске другого жилья для аренды.

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