

Как не допустить выселения в связи с задолженностью по квартплате

Если вы не внесете квартплату в положенный день, у вас образуется задолженность. Если срок задолженности по квартплате составляет 14 дней, то хозяин вашего жилого помещения может вручить вам Уведомление о выселении в течение 14 дней. Однако он может вручить вам Уведомление о выселении только за просроченную квартплату. Он не может вручить вам Уведомление о выселении за неуплату квартплаты вперед.

Если у вас образовалась задолженность и вы не в состоянии ее погасить, то вам необходимо как можно скорее связаться с хозяином или агентом и сообщить ему, когда вы сможете внести квартплату. Если вы не можете погасить задолженность в один прием, то вам следует попросить, чтобы вам разрешили сделать это в виде небольших выплат в течение определенного периода времени (например, по \$20 в неделю дополнительно к обычной квартплате). Не обещайте платить больше, чем вы можете себе позволить. Напишите хозяину или агенту письмо с таким предложением и сохраните копию для себя. Даже если хозяин или агент не примет вашего предложения, вы сможете использовать это письмо как доказательство того, что вы пытались урегулировать проблему.

Если вам нужна помощь в составлении плана погашения задолженности, то позвоните в Совет по правам в финансовой сфере и правам потребителей (Financial & Consumer Rights Council) по номеру ☎ 9663 2000 и попросите, чтобы вам дали номер телефона ближайшего консультанта по финансовым вопросам.

Если хозяин или агент отвергнет ваше предложение или если вы окажетесь не в состоянии платить, то он обязан соблюдать одну из следующих установленных законом процедур (если он захочет вас выселить).

➔ По закону хозяин или агент не имеет права пытаться лично выселить вас. Вас может выселить только полиция, причем только при наличии действующего Предписания о возврате помещения в распоряжение владельца и Ордера на возврат помещения в распоряжение владельца, выданных Трибуналом по гражданским и административным спорам штата Виктория (Victorian Civil and Administrative Tribunal). (Более подробная информация имеется в информационных листках **Eviction ("Выселение")** и **Complaints about landlords and real estate agents ("Жалобы на хозяев жилых помещений и агентов по сдаче помещений в аренду")**).

Процесс выселения

Существует две процедуры, которыми может воспользоваться хозяин жилого помещения, если он захочет выселить вас из-за задолженности по квартплате, - стандартная процедура и альтернативная процедура.

Стандартная процедура

1-й этап. Вручение Уведомления о выселении в течение 14 дней

Как уже упоминалось выше, если срок задолженности по квартплате составляет 14 и более дней, хозяин жилого помещения может вручить вам Уведомление о выселении в течение 14 дней. Это уведомление должно быть лично доставлено вам или послано заказной почтой.

➔ Если на момент получения уведомления срок задолженности по квартплате составляет менее 14 дней, то уведомление считается недействительным.

Сам факт получения Уведомления о выселении еще не означает, что вы обязательно должны выселиться из помещения. Вручение уведомления – это всего лишь первый шаг на пути передачи дела в Victorian Civil and Administrative Tribunal. Еще не поздно попытаться достичь соглашения с хозяином или агентом по условиям погашения задолженности.

➔ Если вы хотите, чтобы Союз квартиросъемщиков (Tenants Union) помог вам подготовиться к слушанию дела в Трибунале, то обратитесь к нам за консультацией сразу же по получении Уведомления о выселении.

2-й этап. Заявление в Трибунал и Уведомление о слушании

Хозяин жилого помещения обязан вручить вам Уведомление о выселении до подачи заявления в Трибунал об издании Предписания о возврате помещения в распоряжение владельца. В противном случае его заявление будет недействительным и Трибунал должен будет отклонить его. Вы должны получить копию заявления, поданного хозяином в Трибунал.

Когда Трибунал получит заявление хозяина, будет назначена дата проведения слушания. Вам будет послано Уведомление о слушании, в котором будет указано время, дата и место проведения слушания. **Если вы не хотите, чтобы вас выселили, вы должны прийти на слушание**, даже если вы погасили задолженность по квартплате или заключили соглашение о погашении задолженности с хозяином или агентом. Если вы не придете на слушание, Трибунал может выдать хозяину Предписание о возврате помещения в распоряжение владельца.

➔ Если хозяин или агент скажет вам, что вам не нужно идти на слушание, потому что вы погасили задолженность по квартплате или еще по какой-то причине, **то вам обязательно нужно позвонить в Трибунал по номеру ☎ 9628 9800 и спросить, отозвано ли из Трибунала заявление**. Если заявление не отозвано, то вам обязательно нужно прийти на слушание, если вы не хотите, чтобы вас выселили.

Если вы не можете прийти на слушание, то вы можете подать заявление о том, чтобы слушание было отложено. Такое заявление нужно подать не менее чем за 2 дня до слушания. См. информационный листок **Victorian Civil and Administrative Tribunal ("Трибунал по гражданским и административным спорам штата Виктория")** или обратитесь за консультацией в Tenants Union.

3-й этап. Слушание в Трибунале

Если Уведомление о выселении в течение 14 дней в ходе слушания в Трибунале по какой-то причине будет признано необоснованным, то оно будет отменено. Сразу же по получении уведомления обратитесь в Tenants Union и попросите проверить, насколько оно обосновано.

продолжение на обр. стороне

На слушании член Трибунала может издать Предписание о возврате помещения в распоряжение владельца, если на момент вручения Уведомления о выселении в течение 14 дней у вас была задолженность по квартплате за 14 дней. Член Трибунала также может принять решение отказать в удовлетворении заявления хозяина об издании Предписания о возврате помещения в распоряжение владельца или отложить слушание дела. Член Трибунала может отложить слушание дела в следующих случаях:

- > если вы сможете доказать, что было достигнуто соглашение о погашении задолженности
- > если вы сможете убедить Трибунал в том, что сможете погасить задолженность
- > если в результате хозяин не понесет убытков

Вам следует собрать как можно больше доказательств в поддержку вашей позиции, например, представить отчет финансового консультанта, в котором будут указаны ваш доход и расходы и на основании этого доказано, что вы в состоянии погасить задолженность. На слушании вам также могут пригодиться такие документы, как справки от врача, письма работодателя или социального работника, а также квитанции, свидетельствующие о том, что у вас возникли дополнительные расходы, в результате которых вы оказались не в состоянии внести квартплату. Вы также можете попросить людей, которые могут выступить в поддержку вашей позиции, дать показания на слушании.

Трибунал может отложить слушание дела в связи с рассмотрением заявления на определенный период времени, как правило, на 3 месяца. Это значит, что если вы можете погасить задолженность в соответствии с распоряжением Трибунала, то в день, назначенный для следующего слушания, Трибунал снимет заявление с рассмотрения, и дело будет закрыто. Однако, если вы не будете строго выполнять условия распоряжения (например, если вы внесете плату на один день позже), то хозяин может "возобновить" рассмотрение дела, и вы получите Уведомление о слушании. Если это случится, то вам необходимо явиться на слушание и представить уважительную причину невыполнения распоряжения. В противном случае вас могут выселить.

Более подробная информация о слушании дела в Трибунале имеется в информационном листке **Victorian Civil and Administrative Tribunal ("Трибунал по гражданским и административным спорам штата Виктория")** и в **'A Day at the Bench' DVD Kit (комплекты дисков DVD "День в зале Трибунала")**. Вы можете также обратиться за консультацией в Tenants Union.

4-й этап. Предписание о возврате помещения в распоряжение владельца

Если Трибунал издаст Предписание о возврате помещения в распоряжение владельца, то хозяин или агент может приобрести Ордер на возврат помещения в распоряжение владельца, который является указанием для полиции о выселении вас из помещения. Хозяин или агент имеет право приобрести Ордер на возврат помещения в распоряжение владельца в течение 6 месяцев с момента выдачи Предписания о возврате помещения в распоряжение владельца, но, как правило, он делает это в течение нескольких дней с момента проведения слушания.

Как только ордер будет передан полиции, полиция может выселить вас в любое время в течение периода, указанного в ордере (этот срок может составлять 7, 14 или более дней, но не превышать 30 дней). Вас могут выселить даже на следующий день после слушания дела в Трибунале. Помните о том, что выселить вас может только полиция.

Если вас выселят, то ваши вещи могут находиться в помещении, и вам придется договориться с хозяином или агентом, чтобы он впустил вас и дал забрать их. Хозяин или агент не имеет права удерживать ваши вещи из-за того, что вы должны ему деньги. (См. более подробную информацию в информационном листке **Goods left behind ("Вещи, оставленные в помещении")**).

Альтернативная процедура

Если хозяин или агент захочет воспользоваться альтернативной процедурой, то он должен одновременно послать вам следующие документы:

- > Уведомление о выселении в течение 14 дней
- > копию своего заявления в Трибунал о выдаче Предписания о возврате помещения в распоряжение владельца
- > 2 экземпляра бланка Уведомления о возражениях
- > текст положения о ваших правах в отношении подачи заявления

Если вы возражаете против заявления хозяина, то вы должны заполнить бланк Уведомления о возражениях и послать один экземпляр хозяину, а другой в Трибунал не позднее указанной даты (на забудьте оставить себе копию).

Уведомление о возражениях необходимо подать не позднее 16.00 того дня, когда истекает срок Уведомления о выселении в течение 14 дней. Пошлите Уведомление о возражениях заказной почтой с таким расчетом, чтобы было дополнительно 2 рабочих дня на доставку. Если до истечения срока действия Уведомления о выселении в течение 14 дней осталось меньше 2 дней, то вам следует отнести Уведомление о возражениях в Трибунал лично, чтобы уложиться в срок.

Если вы не подадите Уведомление о возражениях, то хозяину могут автоматически выдать Предписание о возврате помещения в распоряжение владельца, и вас могут выселить без дальнейшего уведомления. Если вы подадите Уведомление о возражениях, то Трибунал назначит дату слушания, и заявление будет рассматриваться так же, как и при стандартной процедуре, описанной выше.

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

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