

Залог

Залог – это гарантийный депозит (как правило, в размере месячной квартплаты), который вы платите хозяину жилого помещения или его агенту по сдаче жилья в аренду в начале вашей аренды жилого помещения. По окончании аренды хозяин может предъявить права на всю сумму залога или на его часть в качестве компенсации ущерба, причиненного помещению, или за невнесение квартплаты.

➔ Если вы внесете залог, то хозяин или агент обязаны выдать вам 2 экземпляра отчета о состоянии помещения, подписанного хозяином. Более подробная информация по этому вопросу имеется в информационном листке **“Начало аренды жилья” (Starting a Tenancy)**.

При внесении залога вы, а также хозяин или агент обязаны подписать заполненный бланк “Декларации о внесении залога” Управления по залогам в связи с арендой жилья (Residential Tenancies Bond Authority).

Если залог предоставляет за вас Жилищное управление (Director of Housing – DoH) в соответствии с Программой по предоставлению ссуд на внесение залогов, то вы должны будете подписать заполненный бланк “Декларации о внесении залога, предоставляемого Жилищным управлением”. Если Жилищное управление вносит за вас часть суммы залога, то вы должны будете подписать заполненный бланк “Декларации о внесении залога, предоставляемого Жилищным управлением” за ту часть залога, которую вносит Жилищное управление, а на остальную сумму залога подписать “Декларацию о внесении залога” Управления по залогам в связи с арендой жилья.

Хозяин или агент обязаны выдать вам копию заполненного бланка (или бланков). Вы должны хранить их, так как они являются документальным подтверждением того, что вы внесли залог.

Затем хозяин или агент обязаны передать сумму, внесенную вами в качестве залога, и заполненный бланк (или бланки) “Декларации о внесении залога” в Управление по залогам в связи с арендой жилья в течение 10 рабочих дней с момента внесения залога. Вы должны получить из Управления подтверждение того, что хозяин или агент передали туда ваш залог. Если вы не получите подтверждения в течение 15 рабочих дней, то вам следует связаться с Управлением по залогам в связи с арендой жилья.

Если вы выселяетесь из арендуемого помещения

Если вы выселяетесь из помещения и квартиросъемщиком становится кто-то другой, то вы обязаны уведомить Управление по залогам в связи с арендой жилья в течение 5 дней о том, что ваша доля залога передана новому квартиросъемщику. Это можно

сделать, заполнив бланк “Декларации о переоформлении залога на другое лицо” (который должен быть подписан вами, новым квартиросъемщиком и хозяином или агентом) и послав его в Управление по залогам в связи с арендой жилья. Управление по залогам в связи с арендой жилья не возвращает залог до окончания аренды. Поэтому вы сами должны договориться с новым квартиросъемщиком о том, чтобы он выплатил вам вашу долю залога. “Декларацию о переоформлении залога на другое лицо” следует подписывать после получения денег.

Ваш залог будет храниться в Управлении по залогам в связи с арендой жилья до окончания аренды жилья. По окончании аренды могут возникнуть различные ситуации:

- > хозяин не будет предъявлять права на ваш залог
- > вы придете к соглашению с хозяином по поводу суммы, которая будет выплачена ему из вашего залога
- > вы не сможете прийти к соглашению с хозяином, и он обратится в Трибунал штата Виктория по гражданским и административным спорам (Victorian Civil and Administrative Tribunal) с просьбой издать распоряжение о выплате ему части или всей суммы вашего залога
- > вы обратитесь в Трибунал с просьбой о том, чтобы залог был возвращен вам

Если хозяин не будет предъявлять права на залог

Если хозяин не будет предъявлять права на ваш залог, то вы вместе с хозяином должны будете обратиться с просьбой о возврате вам залога. Вы оба должны подписать бланк “Заявления о возврате залога”, в котором необходимо указать данные о счете в банке, на который следует перевести деньги. Сумма залога будет переведена на указанный вами банковский счет на следующий рабочий день после подачи заявления в Управление.

➔ Чтобы хозяин или агент не могли обманным путем предъявить права на ваш залог, не оставляйте незаполненными те разделы бланка “Заявления о возврате залога”, в которых должны быть вписаны суммы в долларах. Если залог должен быть возвращен вам полностью, то не забудьте вписать полную сумму залога в разделе “Платежные данные квартиросъемщика” (Tenant payment details) и напишите слово “ноль” (zero) или проведите черту в разделе “Общая сумма, уплачиваемая хозяину/агенту (Total amount payable to Landlord/Agent if applicable)”. Не забудьте сохранить копию.

продолжение на обр. стороне



TENANTS UNION
of Victoria Ltd

Если залог внесло за вас Жилищное управление в соответствии с Программой по предоставлению ссуд на внесение залогов и хозяин не предъявляет прав на залог, то вам и хозяину или агенту необходимо заполнить бланк "Заявления о возврате залога", и сумма залога будет возвращена непосредственно в Жилищное управление (Office of Housing).

Если вы согласны с хозяином

Если вы согласны с тем, что хозяину полагается некоторая часть или вся сумма вашего залога, то вы можете заявить о своем согласии на выплату этой суммы хозяину. Вы с хозяином должны заполнить бланк "Заявления о возврате залога", в котором необходимо указать, какую часть залога следует выплатить хозяину и какую часть - вам.

➔ Если залог должен быть разделен между вами и хозяином, то не забудьте указать соответствующие суммы в разделах "Платежные данные квартиросъемщика" и "Общая сумма, уплачиваемая хозяину/агенту". Убедитесь в том, что при сложении этих двух сумм получается общая сумма залога.

Бланк "Заявления о возврате залога" следует заполнять не ранее последней недели аренды жилья. Если бланк будет заполнен более чем за 7 дней до окончания аренды жилья, то Управление по залогам в связи с арендой жилья не примет его.

Если залог был внесен за вас Жилищным управлением в соответствии с Программой по предоставлению ссуд на внесение залогов, то вы не вправе давать согласие на уплату части залога хозяину. Хозяин или агент обязаны обратиться в Трибунал с просьбой издать распоряжение о выплате им части суммы залога. Трибунал уведомит Жилищное управление о принятом им решении в отношении залога, внесенного в соответствии с Программой по предоставлению ссуд на внесение залогов.

Если хозяин подает заявление о том, чтобы оставить себе ваш залог

Если вы не согласны с хозяином или агентом по поводу того, как следует распорядиться суммой вашего залога, то они обязаны обратиться в Трибунал с просьбой издать распоряжение об уплате им части или всей суммы залога. Они обязаны подать заявление в Трибунал в течение 10 рабочих дней с момента окончания вашей аренды жилья.

Если хозяин или агент подадут заявление в течение 10 рабочих дней, то вам пришлют из Трибунала копию их заявления и Извещение о слушании дела. Если вы пожелаете оспорить притязания хозяина на ваш залог, то **вы обязаны явиться на слушание.**

Если вы считаете, что часть или вся сумма залога должна быть возвращена вам, то вы можете подать свое собственное заявление в Трибунал.

Подача заявления в Трибунал о возврате вашего залога

Если вам не вернут залог в течение 10 рабочих дней с того момента, как вы выселились из арендуемого помещения, то вам следует подать заявление в Трибунал о возврате вам залога. К заявлению следует приложить копию квитанции о внесении залога.

Вы можете подать заявление в Трибунал сразу же после выселения, но дата слушания не будет назначена раньше чем через 10 рабочих дней.

Плата за подачу заявления о возврате залога не взимается.

Слушания в Трибунале

Вне зависимости от того, кто подал заявление в Трибунал (вы или хозяин жилого помещения), у вас во время слушания должны быть при себе следующие данные:

- > дата начала и вид аренды жилья (аренда на определенный срок или периодически продлеваемая аренда, т.е. из месяца в месяц)
- > сумма внесенного залога
- > за какой срок вы или хозяин подали уведомление о прекращении аренды
- > данные о состоянии жилого помещения на момент начала аренды (например, Отчет о состоянии помещения, если он у вас есть)

➔ Если залог был внесен за вас в соответствии с Программой по предоставлению ссуд на внесение залогов и хозяину удастся отстоять свое право на получение залога, то вам придется выплатить Жилищному управлению ссуду, выданную вам на внесение залога. Невыплаченные задолженности Жилищному управлению могут отразиться на принятии решений в будущем, если вам придется подавать заявления о предоставлении государственного жилья или ссуды на внесение залога.

Более подробную информацию об отстаивании права хозяина жилого помещения на получение суммы залога можно получить, прочитав информационный листок **"Отстаивание права на компенсацию" (Defending a compensation claim)** или обратившись в Союз квартиросъемщиков (Tenants Union).

Если Трибунал примет решение о том, что часть или вся сумма залога должна быть возвращена вам, то вам все равно придется заполнить бланк "Заявления о возврате залога" для того, чтобы Управление по залогам могло вернуть вам деньги. К заполненному бланку "Заявления о возврате залога" следует приложить копию распоряжения Трибунала.

Если сумма залога удерживается у нескольких квартиросъемщиков (например, когда несколько человек совместно арендовали жилое помещение), то вам вместе с другими квартиросъемщиками необходимо договориться о том, как будет распределяться возвращаемая вам сумма залога. Например, вы можете договориться о том, чтобы меньшая доля выплачивалась человеку, причинившему ущерб помещению, в связи с которым хозяин требует выплаты части суммы залога.

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

