

Расторжение договора об аренде ЖИЛЬЯ

Если действует договор об аренде жилья, подписанный на определенный срок, и вы хотите прервать аренду до истечения его срока действия, то вы можете расторгнуть его одним из следующих способов.

Обоюдное согласие

Договор об аренде жилья может быть расторгнут по обоюдному согласию хозяина жилого помещения и квартиросъемщика. Мы настоятельно рекомендуем вам оформлять такие договоренности в письменном виде. Следует составить соглашение, в котором будет сказано, что с вас не будет взиматься дополнительная плата в связи с расторжением договора. Вы и хозяин или агент должны подписать это соглашение. Не забудьте сохранить для себя копию.

Если хозяин не выполнил свои обязательства

Если хозяин или агент не выполнил свои обязательства, предусмотренные Законом "Об аренде жилья" 1997 года (*Residential Tenancies Act 1997*), то вы можете прервать аренду досрочно. Это правило действует в том случае, если хозяин:

- > не принял мер к тому, чтобы помещение было надлежащим образом убрано и освобождено на тот момент, когда вы должны были вселиться
- > не обеспечил вам условий для спокойного проживания в помещении
- > не ремонтировал помещение должным образом
- > не установил замки или не предоставил вам ключи при замене замка
- > не заменил неисправное водопроводное оборудование на оборудование с рейтингом А

Для расторжения договора об аренде жилья в связи с невыполнением хозяином обязательств, перечисленных выше, необходимо предпринять определенные шаги. Более подробную информацию можно получить, обратившись в Союз квартиросъемщиков (Tenants Union) или ознакомившись с информационными листками **When you want to leave ("Если вы хотите прекратить аренду жилого помещения")** и **Breach of Duty Notice ("Уведомление о невыполнении обязательств")**.

Передача аренды другому квартиросъемщику

Вам может показаться более легким вариант, при котором вместо расторжения договора об аренде жилья вы передаете аренду другому квартиросъемщику, включив его в договор об аренде вместо вас. Этот вариант не

всегда легко осуществить. Лучше подать уведомление должным образом и прервать аренду с тем, чтобы новый квартиросъемщик заключил новый договор. Более подробная информация имеется в информационном листке **Assignment and sub-letting ("Передача аренды другому квартиросъемщику и субаренда")**.

Тяжелое материальное положение

Если вы не можете продолжать жить в арендуемом жилом помещении до конца срока действия договора об аренде жилья ввиду тяжелого материального положения, то вы можете подать заявление в Трибунал по гражданским и административным спорам штата Виктория (Victorian Civil and Administrative Tribunal) об издании распоряжения о сокращении срока аренды. Вам следует попросить Трибунал провести слушание как можно скорее. Вы обязаны вносить обычную сумму квартплаты до тех пор, пока не пройдет слушание.

Для того, чтобы было принято в расчет ваше тяжелое материальное положение, вы должны убедить Трибунал в том, что:

- > у вас непредвиденно изменились обстоятельства (например, вы потеряли работу)
- > в случае продолжения аренды вы окажетесь в очень тяжелой ситуации
- > вы окажетесь в более трудном положении в случае продолжения аренды, чем хозяин в случае прекращения аренды

Трибунал может распорядиться о том, чтобы вы уплатили хозяину компенсацию за ущерб, понесенный в связи с досрочным прекращением аренды. Это означает, что вам, возможно, придется уплатить в виде компенсации такую же сумму, какую вам пришлось бы уплатить, если бы вы просто расторгнули договор об аренде.

Расторжение договора об аренде жилья, заключенного на определенный срок

Расторжение договора об аренде жилья, заключенного на определенный срок, может быть связано с большими расходами. Хозяин жилого помещения потребует компенсации обоснованных расходов, которые ему придется понести в результате расторжения договора.

Вам, возможно, придется:

продолжение на обр. стороне



> оплатить расходы, связанные со сдачей помещения другому квартиросъемщику (как правило, сумма этих расходов равна сумме квартплаты за одну или две недели). Сумма этих расходов зависит от того, какую плату взимает агент с хозяина за свои услуги в такой ситуации. Поэтому рекомендуется потребовать копию соответствующего счета

> оплатить расходы, связанные с размещением объявлений

> внести квартплату до момента вселения нового квартиросъемщика или до конца срока действия договора об аренде (в зависимости от того, что произойдет раньше)

➔ Хозяин или агент может скрыть от вас то, что вы должны оплатить расходы, связанные со сдачей помещения другому квартиросъемщику, только пропорционально остающемуся сроку действия договора. Например, если вы прекращаете аренду через 7 месяцев после начала 12-месячного срока действия договора, то оставшийся срок составляет всего лишь около 40% от всего срока действия договора, и поэтому вам придется оплатить только 40 процентов расходов, связанных со сдачей помещения другому квартиросъемщику.

Если вы хотите прекратить аренду раньше срока, то вам следует подать уведомление в письменном виде как можно раньше и сохранить для себя копию уведомления. Желательно указать точную дату выселения и написать, что вы хотите, чтобы хозяин или агент нашел другого квартиросъемщика. Хозяин обязан предпринять все от него зависящее для того, чтобы как можно быстрее найти нового квартиросъемщика. Чем большую помощь вы окажете в поиске нового квартиросъемщика (например, если будете предоставлять помещение для осмотра или если сами разместите объявления о сдаче помещения), тем меньше вероятность того, что вам придется платить.

➔ Если вы расторгаете договор об аренде жилья незадолго до окончания срока действия договора, то вы сможете утверждать, что подали уведомление в конце срока действия договора, и хозяину все равно бы пришлось нести расходы, связанные с поиском нового квартиросъемщика, а, следовательно, вы не должны оплачивать эти расходы или расходы на размещение объявлений.

Вам следует внести квартплату только до дня освобождения помещения. Хозяин может требовать компенсации в связи с невнесением квартплаты за последующий период, но при этом он, вероятнее всего, будет предпринимать больше усилий, чтобы побыстрее найти нового квартиросъемщика, чем в ситуации, когда квартплата продолжает вноситься. Когда вселится новый квартиросъемщик, вы можете уплатить хозяину компенсацию за недополученную квартплату.

Вам следует способствовать тому, чтобы хозяин или агент пытались сдать помещение другому квартиросъемщику по получении вашего уведомления. Вы также должны узнать дату вселения нового квартиросъемщика. Хозяин обязан предпринять все возможное для сокращения убытков. Поэтому если он искусственно затруднит для себя поиск нового квартиросъемщика (например, повысит квартплату) или если он не предпримет усилий для поиска нового квартиросъемщика, то вы можете на основании этого доказать, что вы не обязаны компенсировать понесенные им убытки.

➔ Просмотрите разделы объявлений о сдаче жилья в аренду в основных газетах, а также перечень сдающихся в аренду помещений в конторе агента. Если у вас есть доступ к интернету, то вы можете также посетить вебсайт агента. Если объявлений о сдаче помещения нет или если в объявлении указана большая квартплата, то вы можете использовать этот факт как доказательство того, что хозяин ничего не предпринял для сокращения убытков, и, следовательно, не вправе требовать от вас компенсации.

Если вы считаете, что сумма компенсации убытков, которую требует от вас хозяин, необоснована, то не соглашайтесь платить. В этом случае хозяин должен подать в Victorian Civil and Administrative Tribunal заявление о компенсации или о востребовании залога. Хозяин обязан уведомить вас о подаче такого заявления, и у вас будет возможность представить Трибуналу свою позицию. Более подробная информация имеется в информационных листках ***Defending a compensation claim*** ("**Отстаивание своей позиции в связи с требованием о компенсации**") и ***Bonds*** ("**Залог**").

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