

Обоснование иска о компенсации

Если хозяин вашего жилого помещения считает, что он понес убытки в результате того, что вы нарушили условия договора об аренде жилья или положения Закона "Об аренде жилья" от 1997 года (*Residential Tenancies Act 1997*), то он может подать против вас иск о компенсации в Трибунал штата Виктория по гражданским и административным спорам (Victorian Civil and Administrative Tribunal).

Чаще всего хозяева жилых помещений подают иски о компенсации:

- > в связи с расходами, возникшими в результате прерывания договора об аренде жилья
- > в связи с потерей квартплаты в случае выселения квартиросъемщика без предварительного уведомления
- > в связи с повреждением арендуемого помещения или находящегося в нем оборудования и вещей
- > в связи с тем, что квартиросъемщик выселяется из помещения, не оставив его в достаточно чистом состоянии
- > в связи с задолженностями по квартплате

Как правило, прежде чем подать иск о компенсации, хозяин ждет, пока квартиросъемщик выселится из помещения, причем он требует компенсации только в том случае, если требуемая им сумма превышает сумму внесенного квартиросъемщиком залога. Однако, хозяин может подать иск о компенсации в любое время в течение аренды жилого помещения или в течение 6 лет с момента причинения повреждений или ущерба.

➔ Трибунал может издавать распоряжения о выплате компенсации в сумме не более 10000 долларов. Если хозяин хочет подать иск о компенсации на сумму, превышающую 10000 долларов, то он должен получить ваше согласие или обратиться в Магистратский Суд или суд более высокой инстанции. В качестве альтернативного варианта он может подать иск о компенсации в соответствии с Законом "О добросовестной деловой практике" от 1999 года (*Fair Trading Act 1999*), в котором нет ограничений на сумму исков. Если хозяин вашего жилого помещения подает такой иск, обратитесь за консультацией в Союз квартиросъемщиков (Tenants Union).

Как подается иск

Если вы по-прежнему проживаете в помещении и хозяин хочет подать против вас иск о компенсации за ущерб, понесенный в результате того, что вы не выполнили своих обязательств в соответствии с *Residential Tenancies Act 1997*, то он обязан вручить вам Уведомление о невыполнении обязательств (Breach of Duty Notice). Более подробная информация по этому вопросу имеется в информационном листке **When you get a Breach of Duty Notice ("В каких случаях вам может быть вручено Уведомление о невыполнении обязательств")**.

Если вы выселились из помещения, то хозяин не обязан вручать вам Breach of Duty Notice. Он может обратиться напрямую в Victorian Civil and Administrative Tribunal. Хозяин обязан выслать вам копию своего заявления в Трибунал. В его заявлении должно быть указано, на какую сумму и в связи с чем он требует компенсации.

Если иск о компенсации подается на сумму, не превышающую сумму залога, то хозяин должен подавать иск о взыскании суммы компенсации из залога. Более подробная информация имеется в информационном листке **Bonds ("Залог")**.

Если хозяин подает против вас иск о компенсации на сумму, превышающую сумму внесенного вами залога, то он может одновременно предъявлять права на сумму залога, а также требовать компенсации.

Если вы согласны уплатить компенсацию

Если вы согласитесь уплатить хозяину сумму компенсации в соответствии с его иском или придете к соглашению с хозяином или агентом об уплате меньшей суммы, то вы должны получить письмо от хозяина или агента, в котором будет четко сказано, какую сумму компенсации вы согласились уплатить, а также указан способ уплаты. Кроме того, в письме должно быть сказано, что хозяин не будет подавать против вас исков в будущем. Вам также должна быть выдана квитанция об уплате.

Обоснование иска

Если вы не согласитесь уплатить компенсацию и хозяин обратится в Трибунал, то он должен будет убедить Трибунал в следующем:

- > что он понес убытки или что у него было повреждено имущество; а также
- > что убытки или повреждение имущества имели место в результате того, что вы нарушили условия договора об аренде жилья или не выполнили положений *Residential Tenancies Act 1997*; а также
- > что требуемая им сумма компенсации обоснована.

Хозяин обязан представить доказательства в качестве обоснования своего иска, а также показать или вручить вам копии всех документов или фотографий, представленных им в Трибунал. Трибунал также предоставит вам возможность высказать вашу версию происшедшего. Если вы представите какие-то документы или фотографии, то вы обязаны показать их хозяину или агенту.

продолжение на обр. стороне

Если вы не согласны с тем, что ущерб хозяину был причинен по вашей вине, то вам необходимо высказать свои доводы и представить все имеющиеся доказательства в поддержку вашей позиции. Например, если помещение уже было повреждено на момент вашего вселения или если повреждение имело место после вашего выселения, то вам следует представить доказательства того, в каком состоянии было помещение при вашем выселении (например, отчет о состоянии помещения, фотографии, официальные заявления свидетелей).

Если хозяин подает иск в связи с повреждением имущества, то Трибунал должен также принять во внимание степень естественного износа имущества (например, естественный износ коврового покрытия при его нормальном использовании в течение времени). Оплачивать ремонт, необходимый при естественном износе имущества, обязан хозяин жилого помещения, а не квартиросъемщик.

Если вы согласны с тем, что хозяину полагается компенсация за поврежденное имущество, но при этом считаете, что сумма иска о компенсации необоснована, вам придется представить доказательства в подтверждение вашей позиции. Если хозяин подает иск о компенсации в связи с расходами на ремонт или замену имущества или оборудования, то вам следует представить счета из магазинов или от мастеров по ремонту оборудования, из которых явствует, что хозяин требует завышенную сумму компенсации.

Хозяин не может требовать возмещения полной стоимости замены вещи, которая не была новой на момент повреждения. Трибунал также учтет уменьшение стоимости вещи в связи с ее устареванием и износом.

➡ Иск хозяина должен быть пропорционален повреждению. Например, он не может требовать компенсации расходов на покраску всего дома, если краска повреждена только в одной комнате.

Распоряжения о выплате компенсации

Если Трибунал издаст распоряжение о том, что вы должны уплатить хозяину компенсацию, то вам нужно обдумать, как вы будете выплачивать эту сумму. После слушания вы можете попытаться согласовать с хозяином план выплаты (все соглашения следует составлять в письменном виде) или поговорить с финансовым консультантом. Вы можете позвонить в Отдел по защите прав потребителей штата Виктория (Consumer Affairs Victoria) по номеру ☎ 1300 55 81 81 и узнать номер телефона ближайшего финансового консультанта.

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