

Прекращение аренды жилого помещения

В этом информационном листке рассказывается о том, что следует делать при прекращении аренды жилого помещения. Более подробная информация о том, как и когда следует вручать уведомление о прекращении аренды жилого помещения, имеется в информационных листках **Breaking a lease ("Расторжение договора об аренде жилья")** и **When you want to leave ("Если вы хотите прекратить аренду жилого помещения")**.

Когда прекращается аренда жилого помещения

Аренда помещения заканчивается тогда, когда вы освобождаете помещение и сдаете ключи. Постарайтесь сдать ключи как можно раньше, так как иначе хозяин может утверждать, что вы по-прежнему пользуетесь помещением (и потребовать квартплату).

Если вы вручили хозяину уведомление о выселении, то вы можете выселиться и до истечения указанного в уведомлении срока. Более подробная информация по этому вопросу имеется в информационном листке **When you want to leave**. Однако, если хозяин не найдет другого квартиросъемщика до истечения указанного в уведомлении срока, то он может потребовать с вас квартплату за этот период.

Состояние жилого помещения

При выселении вы должны сдать помещение в достаточно чистом состоянии. Это не обязательно значит, что вы должны чистить паром ковровое покрытие, несмотря на то, что зачастую хозяева и агенты настаивают на этом. Степень "достаточной чистоты" может зависеть от того, сколько вы прожили в помещении и в каком состоянии оно находилось, когда вы вселялись в него.

Однако, если вы установили какие-то приспособления или мебель (например, крючки для навешивания картин) или что-то переделали в помещении, то вы должны снять эти приспособления и мебель и вернуть помещение в прежнее состояние. В противном случае хозяин может востребовать залог или подать заявление о выплате компенсации для приведения помещения в прежнее состояние.

Если это возможно, сфотографируйте помещение после того, как сделаете в нем уборку. Если вы почистили ковровое покрытие паром, то не забудьте сохранить квитанцию. Рекомендуется также дать осмотреть помещение кому-то из родственников или знакомых, чтобы они, при необходимости, могли засвидетельствовать о том, в каком состоянии находилось помещение на момент вашего выселения.

Лучше всего договориться с хозяином или агентом о том, чтобы они вместе с вами осмотрели помещение в момент вашего выселения. Однако, вы не можете настаивать, чтобы хозяин или агент производили вместе с вами осмотр помещения.

Возврат залога

По окончании аренды жилого помещения вы с хозяином или агентом можете решить, как и кому будет выплачен залог. Вы можете прийти к соглашению о том, что залог должен быть полностью возвращен вам, или о том, что он должен быть частично или полностью выплачен хозяину.

Когда вы придете к тому или иному соглашению, вы вместе с хозяином или агентом должны подписать бланк заявления о востребовании залога (Bond Claim form), который хозяин или агент затем должен послать в Управление по залогам в связи с арендой жилья (Residential Tenancies Bond Authority). После этого Bond Authority выплатит залог в соответствии с заявлением. Сумма залога будет переведена напрямую на счет в банке, который вы укажете в бланке заявления (как правило, к следующему рабочему дню после получения заявления).

Если залог был внесен за вас Жилищным управлением (Office of Housing), то вы не можете давать согласие на перевод залога (частично или полностью) хозяину. Если хозяин хочет востребовать залог, то он должен подать заявление в Трибунал по гражданским и административным спорам штата Виктория (Victorian Civil and Administrative Tribunal) и указать Director of Housing в качестве стороны, с которой он просит взыскать ту или иную сумму.

➔ Чтобы хозяин или агент не мог необоснованно востребовать внесенный вами залог, ни в коем случае не подписывайте незаполненный бланк заявления о востребовании залога и не оставляйте незаполненные графы, в которых проставляются суммы в долларах, в том числе графу "Общая сумма, уплачиваемая хозяину/агенту".

Если вы и хозяин или агент не можете прийти к соглашению, то хозяин или агент должен подать заявление в Трибунал в течение 10 рабочих дней с момента завершения аренды жилья. Хозяин не может востребовать деньги из залога без вашего согласия или без распоряжения Трибунала.

продолжение на обр. стороне

Если вы освободили помещение и вам не вернули залог, то вам нужно как можно скорее подать заявление в Трибунал. Заявление о возврате залога подается бесплатно. Более подробная информация имеется в информационном листке **Bonds ("Залог")**.

➔ Вы не имеете права не вносить квартплату под предлогом того, что залог может быть использован в качестве квартплаты.

Получение рекомендаций

Если вы вселяетесь в другое арендуемое жилое помещение, то у вас наверняка спросят контактные данные предыдущего хозяина или агента с тем, чтобы связаться с ним и получить рекомендации. При прекращении аренды жилья вы можете попросить письменные рекомендации, но предыдущему хозяину или агенту будут, вероятнее всего, все равно звонить.

Коммунальные услуги и почта

Перед переездом следует позвонить в компании по предоставлению коммунальных услуг и попросить, чтобы они отключили газ, электричество, воду и телефон по прежнему адресу и подключили все эти коммунальные услуги по новому адресу. Следует также распорядиться о переводе почты на новый адрес. Для этого нужно заполнить специальный бланк, который имеется в любом почтовом отделении. За эту услугу взимается небольшая плата. Кроме того, вы должны будете предъявить удостоверение личности, чтобы доказать, что вы являетесь тем человеком, чья почта будет переводиться на другой адрес. Более подробная информация имеется в информационном листке **Utilities ("Коммунальные услуги")**.

Вам следует оставить хозяину адрес, по которому он может вам написать. Это не обязательно должен быть ваш новый домашний адрес. Можно дать адрес почтового ящика в почтовом отделении, родственника или знакомого. Не предоставив такого адреса, вы не будете получать уведомления от хозяина или из Трибунала, если хозяин попытается востребовать ваш залог или подать против вас иск о компенсации. В этом случае Трибунал может без вашего ведома издать распоряжение не в вашу пользу.

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