

Вручение хозяину жилого помещения Уведомления о невыполнении обязательств

Если хозяин вашего жилого помещения не выполнит свои обязательства, предусмотренные Законом "Об аренде жилья" от 1997 года (*Residential Tenancies Act 1997*), то вы можете вручить ему Уведомление о невыполнении обязательств (Breach of Duty Notice). Это уведомление является для хозяина сообщением о том, что он должен устранить возникшую проблему или уплатить вам компенсацию за ущерб, понесенный в результате невыполнения обязательств (или сделать и то, и другое).

Когда вручается Breach of Duty Notice

Считается, что хозяин не выполнил своих обязательств, если он:

- > не предоставил вам свободного для заселения и чистого помещения
- > не создал для вас условия для спокойного проживания в помещении (Более подробная информация имеется в информационном листке **Privacy ("Защита от вторжения в частную жизнь и конфиденциальность")**)
- > не содержал помещение в исправном состоянии
- > при замене водопроводного оборудования и арматуры не обеспечил их соответствие по меньшей мере рейтингу "А"
- > не установил запирающиеся на ключ замки на всех внешних дверях и окнах
- > не предоставил ключи при замене замков

Если вы хотите, чтобы хозяин выполнил свои обязательства, то вам необходимо вручить ему Breach of Duty Notice. Например, вы можете вручить хозяину Breach of Duty Notice, если он не создает для вас возможностей для спокойного проживания в помещении, так как приходит к вам домой без предварительного уведомления.

➔ Примечание: для квартиросъемщиков, проживающих в меблированных комнатах (rooming houses) и поселках из жилых автоприцепов (caravan parks) установлены другие основания для вручения Breach of Duty Notices. Более подробную информацию можно получить в Союзе квартиросъемщиков (Tenants Union).

Как заставить хозяина выполнять обязательства

В Breach of Duty Notice говорится о том, что если хозяин не устранит возникшую проблему и/или не выплатит вам компенсацию, то вы можете подать в **Трибунал по гражданским и административным спорам штата**

Виктория (Victorian Civil and Administrative Tribunal)

заявление об издании распоряжения, обязывающего его выполнить то, чего просите вы. Более подробная информация имеется в информационном листке Victorian Civil and Administrative Tribunal ("Трибунал по гражданским и административным спорам штата Виктория")

➔ Невыполнение распоряжения Трибунала является правонарушением. Это относится и к распоряжениям, связанным с денежными выплатами, и ко всем другим распоряжениям. Более подробная информация имеется в информационном листке **Complaints about landlords and real estate agents ("Жалобы на хозяев жилых помещений и агентов по сдаче помещений в аренду")**.

Требование о компенсации

Если хозяин нарушил одно из своих обязательств и вам в результате этого был причинен ущерб или значительные неудобства, то вы можете потребовать компенсации, вручив ему Breach of Duty Notice.

Если невыполнение обязательств имело место недавно, то вам следует вручить хозяину Breach of Duty Notice с требованием выполнить эти обязательства (в соответствии с описанием в левой части бланка). Заявление в Трибунал о компенсации следует подать только тогда, когда обязательства будут выполнены, так как вы не можете полностью подсчитать сумму причиненного ущерба до тех пор, пока проблема не будет полностью устранена.

Если невыполнение обязательств имело место давно и проблема уже устранена, вы все равно имеете право требовать компенсации с помощью Breach of Duty Notice. Вам нужно указать в бланке требуемую вами сумму, а также написать, какое обязательство было нарушено и когда вы впервые обратились к хозяину в связи с невыполнением этого обязательства.

Если вы уже освободили помещение, то вам нет необходимости вручать Breach of Duty Notice. Вы можете потребовать компенсации, обратившись непосредственно в Трибунал.

➔ При некоторых обстоятельствах вручение Breach of Duty Notice может быть первым шагом в процессе прекращения аренды помещения (Более подробная информация имеется в информационном листке **Ending a tenancy ("Прекращение аренды помещения")**).

продолжение на обр. стороне

Как заполнить бланк Breach of Duty Notice

Вам нужно внести данные в графы бланка уведомления. Ниже приводятся рекомендации о том, как правильно заполнять бланк.

1. Укажите имя и фамилию хозяина (не имя и фамилию агента).
2. Напишите адрес хозяина или агента (не ваш адрес).
3. Если в договор об аренде жилья включено несколько квартиросъемщиков, то укажите имена всех квартиросъемщиков.
4. Укажите адрес арендуемого помещения.
5. Укажите адрес, на который вам следует высылать документы (это может быть не тот адрес, который вы указали в 4-м разделе).
6. Укажите номера телефона.
7. Укажите, как было вручено уведомление (например, заказной почтой), и дату вручения.
8. Подпишите заполненный бланк.
9. Разборчиво напишите свое имя и фамилию печатными буквами.
10. Укажите причину отправки уведомления, обозначив обязательство, которое не выполнил хозяин, например, "65 – Жилье не пригодно для проживания" (см. полный перечень на внутренней странице Breach of Duty Notice). Затем вам следует как можно подробнее описать проблему, с указанием дат. Если для этого недостаточно места, то напишите "see attached" и дайте подробное описание на отдельном листе бумаги.
11. Опишите, какой вам был причинен ущерб или неудобства в результате того, что хозяин не выполнил свои обязательства. Предоставьте как можно больше подробностей. Если вы требуете компенсации, то приложите документы, в которых говорится, сколько вам придется уплатить за ремонт или замену поврежденных вещей, а также квитанции, свидетельствующие о понесенных расходах, и т.п. Вы можете написать "see attached" и дать подробное описание на отдельном листе бумаги.
12. Если вы пытаетесь заставить хозяина выполнить обязательства, то вы должны указать, что именно он должен сделать (например, починить протекающую крышу). Если вы требуете компенсации, то заполните графу, в которой указывается сумма компенсации. Вы можете использовать 12-й раздел и для требования выполнения обязательств, и для требования выплаты компенсации (зачеркните "or" и напишите "and").

13. В этом разделе вы заявляете хозяину, что если он не устранил проблему и/или не выплатит вам компенсацию, то вы подадите заявление в Трибунал.
14. Поставьте галочку в ответ на вопрос, прилагаете ли вы какие-то документы к бланку уведомления.

Как вручить Breach of Duty Notice

Бланки Breach of Duty Notice можно получить в Tenants Union или Отделе по защите прав потребителей штата Виктория (Consumer Affairs Victoria). Вы можете загрузить уведомление с вебсайта Consumer Affairs www.consumer.vic.gov.au. Вы можете послать уведомление обычной почтой, но мы рекомендуем пользоваться заказной почтой или передать его лично, чтобы было доказательство получения. Сохраните копию уведомления и почтовые квитанции.

После вручения уведомления следует подождать 14 дней (прибавьте дополнительно 2 дня на доставку по почте). Затем, если хозяин не устранил проблему и/или не уплатил вам компенсацию, вы можете подавать в Victorian Civil and Administrative Tribunal заявление об издании распоряжения, обязывающего его выполнить то, чего вы требуете в уведомлении.

Чтобы подать заявление в Трибунал, вам нужно будет заполнить бланк заявления и приложить к нему копию Breach of Duty Notice. Более подробная информация имеется в информационном листке **Victorian Civil and Administrative Tribunal**.

➡ Если хозяин вручит вам Breach of Duty Notice, то см. наш информационный листок **When you get a Breach of Duty Notice ("Если вам вручено уведомление о невыполнении обязательств")** или обратитесь за консультацией в Tenants Union.

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