

Уведомления о выселении

Если хозяин хочет, чтобы вы освободили арендуемое помещение, то он обязан вручить вам обоснованное с правовой точки зрения Уведомление о выселении (Notice to Vacate). Для вручения Уведомления о выселении могут быть различные причины, а срок, дающийся на выселение, будет зависеть от причины вручения уведомления.

Важно учесть то, что получение Уведомления о выселении не обязательно означает, что вам придется выселиться. Если хозяин захочет вас выселить, то он сначала должен будет подать заявление в Трибунал по гражданским и административным спорам штата Виктория (Victorian Civil and Administrative Tribunal) и убедить Трибунал в том, что ему следует выдать Предписание о возврате помещения в распоряжение владельца. См. подробнее об этом в информационном листке "Выселение" (Eviction).

Уведомление о немедленном выселении

Хозяин может вручить квартиросъемщику Уведомление о немедленном выселении в том случае, если арендуемое помещение разрушено или непригодно для проживания. Уведомление о немедленном выселении может также быть вручено вам в том случае, если вы (или ваш гость) умышленно причинили ущерб помещению или подвергли опасности соседей.

Трибунал требует, чтобы в этих случаях хозяева предоставляли существенные доказательства. Если вы получили Уведомление о немедленном выселении, то вам необходимо срочно обратиться за консультацией в Союз квартиросъемщиков (Tenants Union).

Уведомление о выселении в течение 14 дней

Уведомление о выселении в течение 14 дней может вручаться в следующих случаях:

- > у вас образовалась задолженность по квартплате за 14 дней
- > вы не внесли залог (в случае, если у вас в договоре об аренде жилья сказано, что вы обязаны внести залог)
- > вы предоставили помещение для проживания другому человеку без разрешения хозяина
- > в вашем договоре об аренде жилья имеется условие о том, что в помещении не могут проживать дети, и вы нарушаете это условие
- > вы используете помещение в незаконных целях (или позволяете делать это другим людям)
- > вы являетесь квартиросъемщиком государственного сектора и сознательно внесли в бланк заявления ложные данные
- > вы не соблюдаете условий распоряжения Трибунала, в котором вам предписывается выполнять свои обязательства
- > вы не выполняете своих обязательств и ранее уже получили два Уведомления о невыполнении обязательств в связи с тем же нарушением

Уведомление о выселении в течение 60 дней

Уведомление о выселении в течение 60 дней может вручаться только при отсутствии договора об аренде жилья, заключенного на определенный срок, или когда срок прекращения аренды согласно уведомлению (т.е. дата, до которой вам предписано освободить помещение) наступает не ранее истечения срока действия договора об аренде, заключенного на определенный срок.

Хозяин может вручить вам Уведомление о выселении в течение 60 дней в том случае, когда немедленно по истечении 60-дневного периода помещение будет:

- > снесено
- > использоваться не для сдачи в аренду квартиросъемщикам (например, для бизнеса)
- > занято хозяином, его супругой, сыном, дочерью, родителем или родителем супруги или человеком, который обычно проживает совместно с хозяином и находится на его иждивении
- > продано и должно быть незаселенным на момент продажи
- > ремонтироваться или реконструироваться, и эти работы невозможно провести, не выселив жильцов
- > использоваться для общественных целей (если это государственное помещение)

Если хозяин вручает уведомление по одной из первых 4 причин, указанных выше, то он не имеет права снова сдавать помещение в аренду в течение 6 месяцев с момента вручения уведомления.

Уведомление о выселении в течение 60 дней также может выдаваться в том случае, если хозяин заключил договор о продаже данного помещения.

Уведомление о выселении в течение 120 дней

Хозяин жилого помещения может вручить вам Уведомление о выселении в течение 120 дней без объяснения причин в том случае, если действует договор о периодически продлеваемой аренде (т.е. из месяца в месяц) или если прекращение аренды согласно уведомлению наступает не ранее истечения срока действия договора об аренде, заключенного на определенный срок.

Окончание срока действия договора об аренде, заключенного на определенный срок

Хозяин жилого помещения может вручить вам Уведомление о выселении в конце предусмотренного договором срока аренды. Дата прекращения аренды согласно уведомлению должна совпадать с датой

продолжение на обр. стороне



истечения срока действия договора об аренде, заключенного на определенный срок. Если договор об аренде был заключен менее чем на 6 месяцев, то хозяин может вручить Уведомление о выселении в течение 60 дней. Если договор об аренде был заключен на срок 6 и более месяцев, то хозяин может вручить Уведомление о выселении в течение 90 дней.

Если вам вручено Уведомление о выселении в связи с приближением срока окончания действия договора, заключенного на определенный срок, то вы все равно должны вручить хозяину письменное уведомление о том, что вы намереваетесь освободить помещение. См. более подробную информацию по этому вопросу в информационном листке **“Когда вы хотите прекратить аренду жилого помещения” (When you want to leave)**.

Основное место жительства хозяина помещения

Если помещение было до вашего вселения основным местом жительства хозяина, то он может вручить вам Уведомление о выселении в течение 14 дней, при наличии всех нижеперечисленных условий:

- > имеется договор об аренде жилья, заключенный на определенный срок;
- > прекращение аренды согласно уведомлению наступает не ранее истечения срока действия договора об аренде жилья;
- > в вашем договоре об аренде жилья сказано, что до вашего вселения помещение было основным местом жительства хозяина;
- > в вашем договоре об аренде жилья сказано, что хозяин намеревается снова вселиться в помещение по окончании установленного договором срока аренды.

Прекращение аренды до срока, указанного в уведомлении

Если имеется договор об аренде жилья, заключенный на определенный срок, то закон дает вам право оставаться в помещении до конца срока, предусмотренного договором (за исключением случаев, когда имеется задолженность по квартплате за 14 дней или если помещение представляет опасность, повреждено или непригодно для проживания). Тем не менее, если вы хотите освободить помещение раньше срока, то вы всегда можете попытаться прийти к соглашению с хозяином или агентом. Не забывайте о том, что договор должен быть в письменном виде и подписан вами и хозяином или агентом. См. более подробно об этом в информационном листке **“Прерывание договора” (Breaking a lease)**.

Если договором не предусматривается определенный срок аренды жилья

Если имеется периодически продлеваемый договор об аренде жилья (т.е. из месяца в месяц) или если предусмотренный договором срок аренды истек и аренда продолжалась без установления нового срока, то хозяин может вручить вам Уведомление о выселении в течение 60 дней или 120 дней. При этих обстоятельствах вы должны только вручить письменное уведомление о намерении освободить помещение в течение 14 дней.

Официальное вручение уведомления

Уведомление о выселении должно быть соответствующим образом оформлено, и на нем должен расписаться и указать дату хозяин или агент. Оно должно быть вручено вам лично или послано заказной почтой. Его нельзя всего лишь бросить в ваш почтовый ящик или положить вам под дверь. Если уведомление посылается по почте, то указанная в нем дата выселения должна ставиться с учетом времени, которое потребуется для того, чтобы уведомление дошло до вас (т.е. полных 2 рабочих дня).

В уведомлении должна быть ясно описана причина его вручения, причем эта причина должна быть допустимой с правовой точки зрения (за исключением случаев, когда вручается Уведомление о выселении в течение 120 дней без указания причин).

Если не выполняются все эти требования, то Уведомление о выселении является недействительным.

Оспаривание Уведомления о выселении

Если вы считаете, что для вручения вам Уведомления о выселении нет оснований, то вы можете оспорить его. Но сделать это можно только в течение 30 дней с момента получения уведомления.

Вы также можете оспорить Уведомление о выселении в течение 120 дней, врученное без указания причин, или Уведомление о выселении по окончании срока действия договора, заключенного на определенный срок, если вы считаете, что уведомление вручено вам в отместку за попытку осуществить свои права в соответствии с Законом 1997 года “Об аренде жилья” (например, за просьбу произвести ремонт). Для оспаривания уведомлений, выданных в отместку за попытку квартиросъемщика осуществить свои права, установлены следующие ограничения по времени:

- > Уведомление о выселении в течение 120 дней без указания причин можно оспорить в течение 60 дней
- > Уведомление о выселении в течение 60 дней в связи с истечением срока действия договора, заключенного на определенный срок (менее 6 месяцев) можно оспорить в течение 21 дня
- > Уведомление о выселении в течение 90 дней в связи с истечением срока действия договора, заключенного на определенный срок (6 и более месяцев) можно оспорить в течение 28 дней

Если вы получили Уведомление о выселении и хотите узнать, можно ли его оспорить, то вам следует как можно скорее обратиться в Союз квартиросъемщиков.

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