

Повышение квартплаты

Уведомление

Квартплата не может повышаться чаще, чем один раз в 6 месяцев. Это относится к договорам о периодически (т.е. из месяца в месяц) продлеваемой аренде и к договорам об аренде на определенный срок, если договор позволяет повышать квартплату в течение установленного срока аренды. (Если в договоре об аренде на определенный срок имеется пункт, согласно которому квартплата может повышаться более одного раза за 6-месячный период, то он является недействительным)

Хозяин жилого помещения обязан вручить вам письменное уведомление за 60 дней до повышения квартплаты на бланке установленного образца. Если уведомление посылается по почте, то хозяин должен добавить 2 рабочих дня на время пересылки.

Уведомление может быть только об одном повышении квартплаты, и в нем должно сообщаться о вашем праве обратиться в течение 30 дней в Отдел по защите прав потребителей штата Виктория (Consumer Affairs Victoria) с просьбой проверить правомерность повышения квартплаты (если вы считаете, что повышение чрезмерно).

Если уведомление о повышении квартплаты не соответствует всем этим требованиям, то оно является недействительным и вы не обязаны вносить сумму, на которую повысилась квартплата. Если вам вручили уведомление о повышении квартплаты и вы считаете, что оно недействительно, то обратитесь за консультацией в Союз квартиросъемщиков (Tenants Union).

Возражение против повышения квартплаты

Если вы считаете, что повышение квартплаты чрезмерно, то вы можете обратиться в Отдел по защите прав потребителей штата Виктория с просьбой о том, чтобы инспектор Отдела осмотрел ваше жилое помещение и высказал свое мнение относительно обоснованности повышения квартплаты. Вы должны обратиться с такой просьбой в течение 30 дней с момента получения уведомления.

Просьбу следует направлять по адресу:
The Director
Consumer Affairs Victoria
GPO Box 123A
Melbourne VIC 3001

Инспектор должен обратить внимание на такие факторы как состояние жилого помещения, а также его комфортность и наличие коммунальных удобств. Он также должен сравнить сумму квартплаты, взимаемую за ваше помещение, с суммой квартплаты, взимаемой за равноценные помещения в том же районе. Во время осмотра вы должны привлечь внимание инспектора к факторам, подтверждающим ваше утверждение о чрезмерности повышения квартплаты. К таким факторам может относиться состояние помещения, проблемы, связанные с его местоположением, а также степень комфортности, обеспеченная вашими усилиями, а не усилиями хозяина.

После осмотра инспектор представит вам отчет. Если отчет окажется благоприятным для вас, а хозяин по-прежнему будет настаивать на повышении квартплаты, то вы сможете обратиться Трибунал по гражданским и административным спорам штата Виктория (Victorian Civil and Administrative Tribunal) с просьбой не допустить повышения квартплаты. Вы должны подать заявление в Трибунал в течение 30 дней с момента получения отчета инспектора.

Если Трибунал примет решение о том, что повышение квартплаты чрезмерно, то он может распорядиться, чтобы квартплата не повышалась или повысилась на меньшую сумму. Он может установить период времени (до 12 месяцев) в течение которого хозяину не разрешается повышать квартплату. Однако Трибунал издает такие распоряжения только в том случае, если в результате предлагаемого повышения квартплата станет значительно выше по сравнению с квартплатой за равноценные жилые помещения в районе.

Если повышение квартплаты начнет действовать до слушания вашего дела в Трибунале, то вы должны вносить повышенную сумму до тех пор, пока Трибунал не примет решение. Если решение будет в вашу пользу, то Трибунал может распорядиться о том, чтобы хозяин вернул вам разницу между прежней суммой квартплаты и суммой квартплаты после ее повышения.

продолжение на обр. стороне

Снижение комфортности помещения и сокращение коммунальных удобств

Если хозяин жилого помещения снизит комфортность помещения и сократит коммунальные удобства (например, закроет общую постирочную) и при этом не уменьшит сумму квартплаты, то вы можете обратиться в Отдел по защите прав потребителей штата Виктория с просьбой составить отчет относительно обоснованности снижения квартплаты. Если отчет будет для вас благоприятным, то вы сможете обратиться в Трибунал с просьбой об издании распоряжения о снижении квартплаты.

Переговоры с хозяином жилого помещения

Вам следует обсудить с хозяином или агентом предлагаемое повышения квартплаты. Возможно, они согласятся на уменьшение, если вы давний и заслуживающий доверия квартиросъемщик или если вам в случае повышения квартплаты придется выселиться из помещения.

Если у вас будет отчет инспектора, то вы также сможете с его помощью попытаться прийти к договоренности с хозяином или агентом с тем, чтобы не делать следующий шаг и не обращаться в Трибунал. Не забудьте зафиксировать достигнутую договоренность в письменном виде. На письменном соглашении должна быть ваша подпись, а также подпись хозяина или агента.

Если вы откажетесь вносить сумму, на которую повышена квартплата

Если хозяин или агент вручили вам надлежащее уведомление о повышении квартплаты и вы отказываетесь платить, то у вас образуется задолженность по квартплате. Если образуется задолженность по квартплате за 14 дней, то хозяин или агент могут вручить вам Уведомление о выселении в течение 14 дней и обратиться в Трибунал с просьбой о вашем выселении. Вам будет предоставлена возможность изложить свои аргументы Трибуналу, но в такой ситуации всегда существует опасность того, что Трибунал распорядится о выселении. Более подробную информацию по этому вопросу можно получить, прочитав информационный листок **“Как не допустить выселения из-за задолженности по квартплате” (Avoiding eviction for rent arrears)** или обратившись в Союз квартиросъемщиков.

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