

Ремонт

В соответствии с Законом 1997 года “Об аренде жилья” хозяева жилых помещений обязаны делать все необходимое для того, чтобы на момент начала аренды помещение было в относительно чистом состоянии и чтобы во время аренды в нем производился необходимый ремонт. Это относится и к территории общего пользования, принадлежащей хозяину или находящейся в его ведении.

Если в арендуемом вами помещении необходимо произвести ремонт, то вам следует придерживаться порядка, предусмотренного Законом 1997 года “Об аренде жилья”. В отношении ремонта Закон предусматривает две различные процедуры – одну для срочного ремонта, а другую – для несрочного (или обычного) ремонта.

Срочный ремонт

Хозяин жилого помещения обязан произвести срочный ремонт немедленно (т.е. в течение 2-3 дней). В начале аренды жилья хозяин или агент по сдаче жилых помещений в аренду обязаны предоставить вам номер телефона, по которому вы можете позвонить им, если возникнет необходимость срочного ремонта.

В соответствии с Законом срочным ремонтом считается ремонт в связи со следующими неисправностями или аварийными ситуациями:

- > прорыв водопровода
- > засорение или поломка канализации в туалете
- > серьезная течь в крыше
- > утечка газа
- > опасная неисправность в электропроводке или электрооборудовании
- > затопление или серьезный ущерб, причиненный затоплением
- > серьезный ущерб, причиненный бурей или пожаром
- > неисправность или поломка важного оборудования или приборов для холодного и горячего водоснабжения, приготовления пищи, отопления или стирки
- > неисправность или поломка предоставляемых хозяином приборов или арматуры, в результате чего может произойти потеря большого количества воды
- > неисправность или поломка системы газо-, электро- или водоснабжения
- > серьезная поломка в лифте или на лестничной клетке
- > неисправность или повреждение, в результате которых помещение становится небезопасным

Если у вас в жилом помещении необходимо произвести срочный ремонт, то вам нет необходимости извещать хозяина или агента в письменном виде, но вы обязаны попытаться связаться с хозяином или агентом, прежде чем организовывать ремонт. Вам следует записать, что вы предприняли для того, чтобы хозяин или агент могли провести ремонт (например, записать, кому вы звонили, с указанием времени и даты каждого звонка).

Если связаться с хозяином или агентом оказалось невозможно или если они не отреагировали немедленно,

то вы сами можете предпринять меры для проведения ремонта, но его стоимость не может превышать 1000 долларов. Вам следует послать “Уведомление хозяину жилого помещения” с описанием проведенных ремонтных работ и указанием их стоимости, а также приложить квитанцию или счет за ремонтные работы. Хозяин обязан возместить вам расходы в течение 14 дней с момента получения уведомления. При этом вы должны помнить, что если вы организовали проведение срочного ремонта и его стоимость превысила 1000 долларов, то хозяин жилого помещения обязан возместить расходы только в сумме до 1000 долларов.

Если у вас нет средств на оплату срочного ремонта или если стоимость ремонта превышает 1000 долларов, то вы можете обратиться в Трибунал по гражданским и административным спорам штата Виктория (Victorian Civil and Administrative Tribunal) с просьбой издать распоряжение, обязывающее хозяина жилого помещения провести ремонтные работы. Трибунал обязан рассматривать заявления о проведении срочного ремонта в течение 2 рабочих дней. Более подробную информацию можно получить, прочитав информационный листок “Трибунал по гражданским и административным спорам штата Виктория” или обратившись в Союз квартиросъемщиков (Tenants Union).

В Трибунале вы можете попросить о том, чтобы было издано распоряжение, согласно которому вы будете вносить квартплату на специальный счет по квартплате, имеющийся в ведении Трибунала. Это позволит вам своевременно вносить квартплату и не накапливать задолженностей. При этом хозяин не получит этих денег до тех пор, пока не будет проведен ремонт.

➔ Не прекращайте вносить квартплату и не используйте деньги, предназначенные для квартплаты, для оплаты ремонта. Если у вас будет задолженность по квартплате за 14 дней, то хозяин может вручить вам уведомление о выселении в течение 14 дней.

Несрочный (обычный) ремонт

Если ремонт не подпадает под определение срочного ремонта, то вам не следует самому организовывать его проведение до тех пор, пока хозяин жилого помещения не даст письменное согласие оплатить его стоимость.

Внесите в бланк “Уведомления хозяину жилого помещения” перечень несрочных ремонтных работ, которые необходимо провести. Таким образом, с помощью уведомления вы сообщите хозяину, какие ремонтные работы должны быть проведены в течение 14 дней.

Учтите, что бланк должен быть адресован хозяину, а не агенту по сдаче жилого помещения в аренду (тем не

продолжение на обр. стороне



мене, его можно послать на адрес агента для передачи хозяину). Если вы проживаете в государственном жилье, то владельцем жилого помещения является Жилищное управление (Director of Housing.) Уведомление необходимо передать хозяину или агенту лично или послать заказной почтой. Не забудьте оставить себе копию.

➔ Если вы планируете добиваться от хозяина компенсации, то вам следует одновременно послать "Уведомление о невыполнении обязательств". См. ниже раздел "Компенсация".

Если хозяин не провел ремонт в течение 14 дней с момента получения уведомления или если ремонт был произведен неудовлетворительно, то вам следует написать письмо в Отдел по защите прав потребителей штата Виктория (Consumer Affairs Victoria) с просьбой провести осмотр помещения (см. "Образец письма в Отдел по защите прав потребителей штата Виктория" или загрузите бланк "Просьба о проведении осмотра помещения для определения потребности в ремонте или оценки уровня квартплаты [Request for Repairs Inspection or Rent Assessment]" с вебсайта www.consumer.vic.gov.au).

Инспектор, проводящий осмотр помещения, свяжется с вами и назначит день и время проведения осмотра. После осмотра он может обратиться к хозяину или агенту и попытаться убедить их провести ремонт. Инспектор также напишет отчет, в котором укажет, какие должны быть проведены ремонтные работы, и выдаст вам копию.

Получив копию отчета инспектора, вы можете подать заявление в Трибунал о проведении слушания. Вы должны подать заявление в течение 60 дней с момента получения отчета, но если вы не получите копию в течение 90 дней, то вы можете подать заявление в Трибунал без нее. Приложите к заявлению в Трибунал копию вашего "Уведомления хозяину жилого помещения" и отчет инспектора. Трибунал может издать распоряжение о том, чтобы хозяин провел ремонт, и дать вам разрешение переводить квартплату на специальный счет по квартплате до тех пор, пока не будет произведен ремонт.

Более подробную информацию можно получить, прочитав информационный листок "**Трибунал по гражданским и административным спорам штата Виктория (Victorian Civil & Administrative Tribunal)**" или обратившись в Союз квартиросъемщиков.

Компенсация

Вы можете иметь право на компенсацию, если вам пришлось испытывать неудобства и/или если были повреждены/пришли в негодность ваши вещи в результате того, что хозяин:

- > не произвел срочный ремонт немедленно
- > не произвел обычный ремонт в течение 14 дней
- > не содержал помещение в надлежащем состоянии

Более подробную информацию можно получить, прочитав информационные листки "**Требование компенсации (Claiming compensation) и Невыполнение обязательств (Breach of Duty)**" или обратившись за консультацией в Союз квартиросъемщиков.

Ущерб, причиненный квартиросъемщиком

Если ремонт необходимо произвести по причине того, что ущерб причинен вами или кем-то из ваших гостей, то вам, возможно, придется оплачивать стоимость ремонта и самому организовывать его проведение. Хозяин или агент могут вручить вам "Уведомление о несоблюдении обязательств" или "Уведомление о необходимости произвести ремонт" и потребовать, чтобы вы отремонтировали поврежденное имущество в течение 14 дней. Если вы этого не сделаете, то они могут сами организовать проведение ремонта и послать вам еще одно уведомление с указанием стоимости ремонта и требованием оплатить его.

Если вы и после этого не заплатите за ремонт, то хозяин может обратиться в Трибунал с просьбой издать распоряжение о том, чтобы вы оплатили стоимость ремонта. Хозяин должен будет доказать, что ущерб причинен вами. Вы можете прийти на слушание в Трибунал и изложить свою версию происшедшего. Вы можете не оплачивать стоимость ремонта до тех пор, пока хозяин не получит распоряжение Трибунала о том, что вы обязаны заплатить. Если вы получите "Уведомление о необходимости произвести ремонт", то вам следует обратиться в Союз квартиросъемщиков.

Образец письма в Отдел по защите прав потребителей штата Виктория

(ваше имя и фамилия)

(ваш адрес)

(ваш номер телефона)

(дата)

The Director
Consumer Affairs Victoria
GPO Box 123A
Melbourne 3001

Уважаемые господа!

Тема письма: просьба о проведении осмотра арендуемого помещения и составлении отчета для определения потребности в ремонте

Хозяин арендуемого помещения: (имя, фамилия и адрес хозяина)

Помещение: (адрес арендуемого помещения)

(впишите дату) я уведомил хозяина арендуемого мной помещения о необходимости провести несрочный ремонт. Прилагаю копию уведомления, которое я послал хозяину помещения.

Прошу вас провести расследование в связи с тем, что хозяин помещения не провел необходимые ремонтные работы. Со мной вы можете связаться по вышеуказанному телефону в следующие дни и в следующее время:

(укажите подходящие для вас дни)

(укажите подходящее для вас время)

С уважением,

(ваша подпись)

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

