

Совместное проживание в помещении

Не все схемы совместного проживания в арендуемых помещениях одинаковы. Когда вы совместно проживаете с другими людьми в доме или квартире, то это может быть совместная аренда (при которой все квартиросъемщики обладают равными правами), субаренда (когда один квартиросъемщик сдает в аренду жилье другому квартиросъемщику) или просто разрешение на проживание в помещении (licence agreement), когда проживающий вообще не имеет арендаторских прав.

При совместном проживании в жилом помещении могут возникать различные проблемы, особенно тогда, когда человек вселяется в помещение, где уже проживают разные люди, между которыми сложился определенный порядок отношений. При этом могут быть неясности относительно вашего юридического статуса, и в Законе "Об аренде жилья" от 1997 года (*Residential Tenancies Act 1997*) не оговорены права и обязательства соарендаторов по отношению друг к другу. Не оговорены в Законе и права людей, которые не являются квартиросъемщиками, а лишь получили разрешение на проживание в помещении.

Совместная аренда

Совместная аренда помещения является самой распространенной схемой совместного проживания. Совместная аренда имеет место тогда, когда в договоре об аренде жилья фигурирует два или более квартиросъемщиков.

Соарендаторы, перечисленные в договоре об аренде жилья, несут ответственность в соответствии с договором "совместно и раздельно". Это значит, что если хозяин жилого помещения понесет убытки или если будет повреждено имущество, то он может требовать компенсации всей суммы ущерба у любого из соарендаторов или у всех соарендаторов.

Совместная аренда жилья не заканчивается до тех пор, пока все соарендаторы не выселятся из помещения и не вернут ключи. Если вы выселитесь из совместно арендуемого помещения до конца установленного срока аренды, в то время как ваше имя и фамилия по-прежнему будут фигурировать в договоре об аренде жилья, то вы можете нести ответственность за убытки и повреждения, возникшие после вашего выселения.

Люди, перечисленные в договоре об аренде жилья

Если вы являетесь соарендатором, то вы должны убедиться в том, что в договоре об аренде жилья перечислены все квартиросъемщики. Кроме того, хозяина или агента необходимо извещать в письменном виде обо всех изменениях в составе проживающих, происходящих с момента подписания первоначального договора об аренде. Рекомендуется хранить все копии переписки с хозяином или агентом, так как эти документы могут впоследствии потребоваться в качестве доказательств.

Если кто-то из квартиросъемщиков выселяется и вместо него вселяется другой квартиросъемщик, то имя и фамилия выселившегося квартиросъемщика должны быть исключены из договора об аренде жилья, а имя и фамилия нового квартиросъемщика включены в договор.

➔ Вы можете попросить хозяина или агента осмотреть помещение и заполнить новый бланк Отчета о состоянии помещения. При этом нужно учесть, что хозяин и агент не обязаны этого делать. Если они не согласятся, то желательно сделать фотографии, на которых будет отражаться состояние помещения, чтобы впоследствии, при необходимости, этими фотографиями можно было воспользоваться в качестве доказательств.

Кроме того, необходимо будет заполнить Бланк переоформления залога на имя другого квартиросъемщика (Bond Tenant Transfer). Такие бланки можно получить в Управлении по залогу в связи с арендой жилья (Residential Tenancies Bond Authority), у агентов по недвижимости и в Союзе квартиросъемщиков (Tenants Union).

Квартплата и счета за коммунальные услуги

Вам нужно будет разработать порядок внесения квартплаты и оплаты счетов за коммунальные услуги. При совместном проживании зачастую кто-то один из квартиросъемщиков берет на себя обязанность вносить квартплату или оплачивать счета. Проблемы могут возникать тогда, когда этот человек не вносит плату или когда кто-то из проживающих не вносит свою долю. Если вы внесли свою долю квартплаты, а кто-то из квартиросъемщиков не внес, то хозяин может предпринять действия, направленные на выселение всех проживающих в помещении, если срок задолженности по квартплате превышает 14 дней. Хозяин не будет предпринимать меры только по отношению к тому человеку, который не внес свою долю.

Выселение из совместно арендуемого помещения

Вам следует договориться о том, за какое время необходимо подавать уведомление в том случае, если кто-то захочет выселиться из помещения или если кому-то будет предложено выселиться. Следует еще раз подчеркнуть, что действие *Residential Tenancies Act 1997* не распространяется на соарендаторов в этих ситуациях. Если имя и фамилия квартиросъемщика указаны в договоре об аренде жилья, то этот квартиросъемщик будет продолжать нести ответственность в соответствии с договором, даже если он уже не живет в помещении.

продолжение на обр. стороне



Эта ответственность будет длиться до тех пор, пока не прекратится аренда жилья и все арендаторы не выселятся, или до тех пор, пока не будет заключен новый договор об аренде жилья. Это один из наиболее трудных аспектов совместной аренды жилья, и квартиросъемщикам необходимо в начале аренды прийти к договоренности о том, как решать такие вопросы.

Субаренда

Субаренда имеет место тогда, когда один квартиросъемщик (именуемый основным квартиросъемщиком) передает часть прав (но не все права) аренды другому лицу. В субаренду может сдаваться комната или все помещение на определенный период времени, который не может превышать срок действия договора об аренде, заключенного между основным квартиросъемщиком и хозяином.

Порядок субаренды регулируется *Residential Tenancies Act 1997*: основной квартиросъемщик становится квартирсдатчиком, а субарендатор - квартиросъемщиком. Основной квартиросъемщик может нести ответственность за убытки, понесенные хозяином жилого помещения в результате действий субарендатора. В то же время обязательства основного квартиросъемщика по отношению к субарендатору такие же, как и обязательства хозяина жилого помещения по отношению к основному квартиросъемщику.

Признаками субаренды (в противоположность совместной аренде) могут служить следующие факторы:

- > субарендатор обладает правом "исключительного пользования" комнатой или частью помещения
- > квартплата и/или квитанции о внесении залога оформлены только на имя одного квартиросъемщика
- > один квартиросъемщик собирает у других людей, проживающих в помещении, квартплату и передает ее хозяину
- > один квартиросъемщик поддерживает контакт и ведет все дела с хозяином
- > один квартиросъемщик вселился прежде других, и те, кто вселился позднее, внесли залог первому квартиросъемщику
- > один квартиросъемщик подписал письменный договор с хозяином жилого помещения или агентом, а другие не подписывали

Квартиросъемщик не может сдавать в субаренду часть жилого помещения или все помещение без письменного разрешения хозяина. Договор о субаренде, заключенный без письменного разрешения хозяина жилого помещения, недействителен. Тем не менее, хозяин не может необоснованно отказаться от дачи такого разрешения, причем если квартиросъемщик считает такой отказ необоснованным, то он может обратиться в Трибунал штата Виктория по гражданским

и административным спорам (Victorian Civil and Administrative Tribunal) с просьбой издать распоряжение о том, что помещение можно сдавать в субаренду. Более подробная информация по этому вопросу имеется в информационном листке **Assignment & sub-letting ("Передача прав аренды помещения другому лицу и субаренда")**.

Разрешение на проживание в помещении (Licence)

Если говорить юридическим языком, то для того, чтобы быть квартиросъемщиком, вы обязательно должны обладать "исключительным правом пользования" всем арендуемым помещением или его частью. Если вы вселитесь в помещение, в котором уже кто-то проживает, то вы можете считаться всего лишь лицом, получившим разрешение проживать в помещении (licensee), без прав, которые имеются у квартиросъемщика в соответствии с *Residential Tenancies Act 1997*. Если вы пользуетесь жилым помещением вместе с хозяином, то считается, что вы являетесь лицом, получившим разрешение проживать в помещении. Если вы арендуете комнату, дверь которой может запирается на ключ, то вы можете считаться квартиросъемщиком, но само по себе это недостаточно для того, чтобы точно установить, что имеет место аренда.

Лица, получившие право проживать в помещении, могут обращаться за разрешением спорных ситуаций в соответствии с Законом "О добросовестной деловой практике" от 1999 года (*Fair Trading Act 1999*) в Отделение гражданских исков (Civil Claims List) Трибунала, но при этом они должны учесть, что механизмы защиты в соответствии с этим Законом не настолько эффективны, как права, которыми обладают квартиросъемщики в соответствии с *Residential Tenancies Act 1997*.

Куда обратиться за консультацией

Tenants Union не может давать консультаций по спорным вопросам, возникающим при совместном проживании в помещении, потому что многие из возникающих при этом ситуаций не отражены в *Residential Tenancies Act 1997*, и мы не можем вставать на позицию одного из квартиросъемщиков в его споре с другим квартиросъемщиком. Одним из способов разрешения споров является обращение в Центр по разрешению спорных ситуаций (Dispute Settlement Centre), куда можно позвонить по номеру ☎ (03) 9603 8370 или ☎ 1800 658 528 (бесплатный звонок), но при этом обе стороны спора должны согласиться участвовать в этой процедуре.

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