

# Начало аренды жилья

## Договоры об аренде жилья

Договор об аренде жилья может быть письменным или устным. Он может заключаться на определенный срок (например, на 6 или 12 месяцев) или автоматически продлеваться из месяца в месяц.

Договоры, заключаемые на определенный срок, более надежны, потому что при таком договоре хозяину труднее выселить вас. Однако, в том случае, если вы захотите прекратить аренду помещения до истечения срока действия такого договора, вам, возможно, придется возместить хозяину убытки, связанные с расторжением договора. Более подробная информация имеется в информационном листке **Breaking a lease ("Расторжение договора об аренде жилья")**. Рекомендуется заключать договор на определенный срок только в том случае, если вы уверены, что проживете в помещении в течение всего срока действия договора.

➔ Прежде чем вносить квартплату и вселяться в помещение, убедитесь в том, что вас устраивает его состояние. Если хозяин предлагает или согласен провести ремонт помещения до вашего вселения (например, установить отопление), то добейтесь того, чтобы эта договоренность была отражена в договоре об аренде или зафиксирована в письменном виде.

Если договор заключается в письменном виде, то перед его подписанием вам должны дать один из экземпляров. При необходимости, обратитесь за консультацией, прежде чем подписывать договор, особенно если в него включены "дополнительные условия". Вам должен быть выдан экземпляр подписанного договора в течение 14 дней с момента его подписания.

## Отчет о состоянии помещения и другие документы

В начале аренды жилья хозяин жилого помещения должен предоставить вам:

- > Брошюру "Положение о ваших правах и обязанностях", изданную Отделом по защите прав потребителей штата Виктория (Consumer Affairs Victoria)
- > 2 экземпляра заполненного бланка Отчета о состоянии помещения, подписанного хозяином или агентом (если вы внесли залог)
- > имя, фамилию, адрес, номер телефона и факса хозяина или агента
- > номер телефона на случай необходимости проведения аварийного ремонта (если нет агента)
- > заявление, в котором агенту дается разрешение распоряжаться о проведении аварийного ремонта

(если у хозяина помещения есть агент), с указанием максимально допустимой стоимости такого ремонта, а также номер телефона или факса агента на случай необходимости проведения аварийного ремонта

Отчет о состоянии помещения может быть исчерпывающим свидетельством состояния помещения (как снаружи, так и изнутри) на момент вашего вселения. Отчет может помочь вам отстоять свою позицию в случае попытки удержания залога или требования о компенсации расходов, связанных с устранением повреждений или уборкой помещения в конце аренды. Не забудьте описать в обоих экземплярах отчета все замечанные вами проблемы (например, пятна на ковровом покрытии). Если на бланке не хватает места, то напишите "см. приложение" в соответствующей части бланка и приложите отдельный лист бумаги. Заполнив отчет, подпишите его и верните один экземпляр хозяину (в течение 3 рабочих дней), а другой экземпляр сохраните у себя.

➔ Информация об осмотре жилых помещений для аренды и подаче заявлений на предоставление жилых помещений в аренду имеется в информационном листке **Applying for a private rental property ("Подача заявления на предоставление жилого помещения в аренду в частном секторе")**.

## Квартплата и залог

Если квартплата составляет не более \$350 в неделю, то вас могут попросить внести квартплату не более чем за месяц вперед, а также залог в размере не более месячной квартплаты. Если квартплата вносится раз в неделю, то вас могут попросить внести квартплату вперед не более чем за 2 недели.

Если квартплата превышает \$350 в неделю, то ограничения на сумму залога или вносимой вперед квартплаты не устанавливаются. Если в договоре об аренде жилья говорится, что помещение является основным местом проживания хозяина и что он намеревается вселиться в помещение по окончании срока аренды, то ограничения на сумму залога не устанавливаются.

По закону агент не имеет права взимать плату за выдачу первой карточки для внесения квартплаты или за оформление и/или использование системы прямого удержания квартплаты. 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")**.

продолжение на обр. стороне



**TENANTS UNION**  
of Victoria Ltd

Если вы вносите квартплату лично, то вам сразу же должна выдаваться квитанция. Если вы пользуетесь другим методом внесения квартплаты и во время внесения квартплаты просите выдать вам квитанцию, то вам должны выдать квитанцию в течение 5 рабочих дней. Даже если вы не просите выдать вам квитанцию в момент внесения квартплаты, вы имеете право потребовать квитанцию в течение 12 месяцев с момента внесения квартплаты.

В большинстве случаев с вас не могут требовать залог и гарантию одновременно. Если это произойдет, то вам следует обратиться за консультацией в Союз квартиросъемщиков (Tenants Union).

При внесении залога хозяин или агент обязан заполнить и подписать Бланк о внесении залога и дать вам его подписать. Он должен подать заполненный бланк и перевести сумму залога в Управление по залогам в связи с арендой жилья (Residential Tenancies Bond Authority) в течение 10 рабочих дней. Bond Authority обязано прислать вам квитанцию в течение 15 рабочих дней с момента получения залога. Более подробная информация имеется в информационном листке **Bonds (Залог)**.

↻ Квартплата не может увеличиваться больше одного раза в течение 6 месяцев. Более подробная информация имеется в информационном листке **Rent increases ("Повышение квартплаты")**.

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