

# TENANTS RIGHTS

RUSSIAN  
РУССКИЙ

## ПРАВА КВАРТИРОСЪЕМЩИКОВ



У всех квартиросъемщиков штата Виктория имеются права в соответствии с законом. Эти права гарантируются Актом 1997 года “О найме жилья”. Закон запрещает хозяевам жилых помещений чинить препятствия квартиросъемщикам в осуществлении ими своих прав.

В этой брошюре в кратком виде изложены основные положения и нормы Акта “О найме жилья”. В брошюре вы найдете ответы на вопросы, которые чаще всего задают квартиросъемщики. Если вы не можете найти здесь ответа на свой вопрос, или если вам нужна более подробная информация или помощь, обратитесь в одну из консультационных служб для квартиросъемщиков.

Консультационные службы для квартиросъемщиков расположены по всему штату Виктория. Это бесплатные и конфиденциальные службы, помогающие квартиросъемщикам осуществлять свои права. Союз квартиросъемщиков является одной из таких служб. Чтобы узнать, где находится ближайшая к вам консультационная служба для квартиросъемщиков, вы можете позвонить нам по номеру 9416 2577 или посетить наш раздел на Интернетe по адресу [www.tuv.org.au](http://www.tuv.org.au). Если вам нужен переводчик, вы можете позвонить нам через Телефонную переводческую службу по номеру 131 450.

Союз квартиросъемщиков предоставляет квартиросъемщикам различные виды услуг. Союз квартиросъемщиков может:

- помочь заполнить формы или составить договора, относящиеся к найму жилья
- проконсультировать вас по конкретным вопросам, например, о ремонте, повышении квартплаты
- вести переговоры от вашего имени с хозяином или агентом по сдаче жилья внаем и отстаивать ваши права
- помогать вам или представлять вас в Трибунале по гражданским и административным спорам штата Виктория (Victorian Civil and Administrative Tribunal)
- выступить перед вашей общественной группой по вопросам, связанным с правами квартиросъемщиков
- направить вас в ближайшую к вам консультационную службу для квартиросъемщиков

Союз квартиросъемщиков также стремится предоставлять информацию и ресурсы неанглоязычным квартиросъемщикам.

### СОВЕТЫ ДЛЯ ТЕХ, КТО ВПЕРВЫЕ СНИМАЕТ ЖИЛЬЕ

Следующие советы применимы к большинству ситуаций, связанных с наймом жилья.

- не соглашайтесь под нажимом хозяев или агентов по сдаче жилья внаем подписывать формы или договора, которые вы не можете прочитать, или которые вы не понимаете (Союз квартиросъемщиков или ваша местная консультационная служба для квартиросъемщиков может объяснить вам содержание той или иной формы или договора)
- если вы заключаете договор с хозяином или агентом по сдаче жилья внаем, не забудьте, что договор должен быть в письменном виде и подписан вами и хозяином или агентом по сдаче жилья внаем (устные договоренности не имеют такой силы в Австралии, как в некоторых других странах)
- если вы платите хозяину или агенту по сдаче жилья внаем деньги, попросите, чтобы они дали вам квитанцию, на которой должна стоять их подпись и дата, особенно если вы платите наличными
- храните все квитанции, документы, формы и договора, относящиеся к найму жилья, в надежном месте до тех пор, пока не кончится найм жилья
- если у вас возникнет спор, консультационные службы для квартиросъемщиков или Отдел по защите прав потребителей штата Виктория (Consumer Affairs Victoria) может помочь вам найти выход из создавшейся ситуации с помощью переговоров
- Если вы не можете разрешить спор с хозяином или агентом по сдаче жилья внаем, обратитесь в Трибунал по гражданским и административным спорам штата Виктория. Трибунал - это не суд. Он вас не накажет, если по вашему заявлению впоследствии будет принято отрицательное решение. Это неформальный и недорогой путь разрешения спорных ситуаций, и квартиросъемщикам следует пользоваться этой возможностью, потому что Трибунал может своей властью заставить хозяев и агентов по сдаче жилья внаем уважать права квартиросъемщиков.

## НАЧАЛО НАЙМА ЖИЛЬЯ

### ЗАЯВЛЕНИЯ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ЖИЛЬЯ

Когда вы подаете заявление о предоставлении жилья, хозяин или агент по сдаче жилья внаем могут попросить, чтобы вы дали им свои личные данные. По закону запрещено задавать следующие вопросы:

- о вашей расе
- о ваших политических убеждениях
- о вашей религии
- о вашем семейном положении
- о состоянии вашего здоровья
- о вашем поле
- о ваших сексуальных предпочтениях

Эти факторы не имеют никакого отношения к тому, насколько вы подходите для роли квартиросъемщика. Вы можете не отвечать на эти вопросы, если не хотите. Если вам отказали в предоставлении жилья, и вы считаете, что это произошло из-за вашего отказа отвечать на эти вопросы, обратитесь в Союз квартиросъемщиков за консультацией.

В некоторых ситуациях хозяева или агенты по найму жилья не имеют права отказывать вам в предоставлении жилья на том основании, что у вас есть дети. Если вам откажут в предоставлении жилья из-за того, что у вас есть дети, обратитесь в Союз квартиросъемщиков за консультацией.

### ДОГОВОРА О НАЙМЕ ЖИЛЬЯ

Если хозяин согласится сдать вам жилье, вы должны будете заключить договор о найме жилья. Большинство таких договоров составляются в письменном виде, хотя в некоторых случаях бывают и устные договоренности. Имеется два вида договоров о найме жилья: договора на определенный срок и периодические договора.

Договора на определенный срок заключаются на установленный период времени, как правило, на шесть или 12 месяцев. Периодические договора обычно автоматически продляются из месяца в месяц. Когда срок действия договора, заключенного на определенный срок, истекает, договор становится периодическим, за исключением случаев, когда вы подписываете новый договор на определенный срок. Вам не нужно освобождать снимаемое помещение в конце срока действия договора, за исключением случаев, когда вы сами этого хотите, или когда вы получаете Уведомление о выселении (см. раздел “Уведомление о выселении”).

Договора на определенный срок, составленные в письменном виде, дают большую подстраховку на случай возникновения спора в связи с наймом жилья, хотя при периодическом договоре вы все равно подпадаете под действие Акта “О найме жилья”.

Если вы снимаете жилье совместно с другом, позаботьтесь о том, чтобы его имя и фамилия были внесены в договор о найме жилья. Если вы выселитесь из жилого помещения, а друг останется, попросите хозяина или агента исключить вас из договора о найме жилья. Если это не будет сделано, вы формально разделяете с другом ответственность за неуплаченную квартплату и поврежденное имущество даже после вашего выселения из этого жилого помещения.

### КВАРТПЛАТА И ЗАЛОГ

В начале найма жилья хозяин или агент по сдаче жилья внаем попросят вас внести квартплату за первый месяц вперед. В большинстве случаев от вас не могут требовать, чтобы вы уплатили квартплату вперед больше чем за один месяц.

Вас также попросят внести залог на тот случай, если вы не уплатите квартплату или повредите имущество. В большинстве случаев сумма залога не должна превышать месячную квартплату.

Хозяин или агент по сдаче жилья внаем должны дать вам форму о внесении залога. Когда вы заполните и подпишете форму, вы должны вернуть ее хозяину или агенту по сдаче жилья внаем. Они должны дать вам копию, которая будет храниться у вас, и выслать залог в Управление по залогам в связи с наймом жилья (Residential Tenancies Bond Authority). Управление должно в течение 14 дней прислать вам квитанцию. Ваш залог будет храниться в Управлении до окончания найма жилья.

Если у вас нет денег на внесение залога, Жилищное управление (Office of Housing) может помочь вам. Такая помощь оказывается только постоянным жителям Австралии. Бланк заявления на ссуду для внесения залога вы можете получить в отделении Жилищного управления вашего района (номер телефона можно найти в томе А-К телефонного справочника “Yellow Pages” в разделе “Human Services”).

Если вы выселяетесь из снимаемого помещения и передаете найм другому квартиросъемщику, то вам нужно заполнить форму на передачу залога (ее можно получить у агента по сдаче жилья внаем, в Союзе квартиросъемщиков или в Отделе по защите прав потребителей штата Виктория).

## ОТЧЕТ О СОСТОЯНИИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Перед началом найма жилья хозяин или агент по сдаче жилья внаем осмотрят сдаваемое помещение. Они заполнят Отчет о состоянии жилого помещения, с помощью которого описывается состояние помещения, и дадут вам два экземпляра отчета.

Если вы в чем-то не согласны с оценкой состояния помещения, которая дается в отчете, вам необходимо вписать свои замечания. Все, что сломано или загрязнено в помещении, должно быть упомянуто в отчете, иначе вину за плохое состояние помещения могут возложить на вас в конце срока найма. После того, как вы внесете свои замечания и подпишите отчет, вы должны вернуть один экземпляр хозяину или агенту по сдаче жилья внаем, а второй экземпляр хранить у себя.

## ДРУГИЕ ДОКУМЕНТЫ И ИНФОРМАЦИЯ

Хозяин или агент по сдаче жилья внаем должны дать вам свои контактные данные на тот случай, если понадобится аварийный ремонт. Они также должны дать вам брошюру “Права и обязанности”, в которой в кратком виде описываются права и обязанности хозяев и квартиросъемщиков.

## ПОДКЛЮЧЕНИЕ ЭЛЕКТРИЧЕСТВА, ГАЗА, ВОДЫ И ТЕЛЕФОНА

Перед вселением в помещение вы должны подключить электричество, газ, воду и телефон на свое имя, чтобы вам не пришлось платить за предыдущего квартиросъемщика. Хозяин или агент по сдаче жилья внаем могут дать номера телефонов организаций, предоставляющих эти коммунальные услуги.

За подключение электричества и телефона вам придется платить.

## ВО ВРЕМЯ НАЙМА ЖИЛЬЯ

### Ремонт

Хозяин или агент по сдаче жилья внаем обязаны позаботиться о том, чтобы помещение было в хорошем состоянии, и чтобы оно было ко времени вашего переезда освобождено. Они также обязаны содержать помещение в хорошем состоянии во время найма.

#### Аварийный ремонт

Если необходимо провести аварийный ремонт, вы должны немедленно связаться с хозяином или агентом по сдаче жилья внаем. Аварийными считаются следующие ситуации:

- прорыв водопровода
- засорение или поломка туалета
- серьезное протекание крыши
- утечка газа
- опасные поломки и неисправности электрического оборудования
- затопление
- серьезное повреждение от бури или пожара
- поломка важного оборудования для горячего или холодного водоснабжения, приготовления пищи, отопления или стирки
- нарушение подачи газа, электричества или воды
- поломка водопроводного оборудования, предоставленного хозяином помещения, что может привести к значительной потере воды

- неисправности или поломки, делающие помещение опасным или ненадежным
- серьезные повреждения в лифте или на лестнице

Если с хозяином или агентом по сдаче жилья внаем связаться не удастся, или если они отказываются устранить поломку или неисправность, вы можете:

- сами добиться устранения поломки или неисправности (но расходы не должны превышать 1000 долларов) и потребовать возмещения расходов (не забудьте сохранить квитанции), или
- обратиться в Трибунал по гражданским и административным спорам штата Виктория с просьбой заставить хозяина или агента по сдаче жилья внаем устранить поломки или повреждения

## Несрочный ремонт

Если поломка или повреждение не являются аварийными, вы должны пройти три следующих этапа:

1. Послать хозяину или агенту по сдаче жилья внаем “Уведомление для хозяина” (это форма, которую можно взять в Союзе квартиросъемщиков или в Отделе по защите прав потребителей штата Виктория). Это уведомление дает им 14 дней на устранение поломки или неисправности.
2. Если поломка или неисправность не будет устранена в течение 14 дней, напишите в Отдел по защите прав потребителей штата Виктория и попросите разобраться в ситуации. Писать нужно по адресу:

The Director  
Consumer Affairs Victoria  
GPO Box 123A  
Melbourne  
VIC 3001

Инспектор из Отдела по защите прав потребителей штата Виктория посетит ваше жилое помещение и напишет заключение о поломке или неисправности. Он пошлет вам копию своего заключения.

3. Если в своем заключении инспектор признает, что ремонт необходим, обратитесь в Трибунал по гражданским и административным спорам штата Виктория с просьбой издать распоряжение о том, чтобы хозяин или агент по сдаче жилья внаем устранили поломку или неисправность.

## ПЛАТА ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Вы обязаны платить за электричество, газ и водоснабжение, если в снимаемом помещении имеются отдельные счетчики. Если в снимаемом помещении нет отдельных счетчиков, то за эти коммунальные услуги должен платить хозяин. Узнать о том, имеется ли в помещении отдельный счетчик, можно у соответствующих организаций, предоставляющих коммунальные услуги.

Квартиросъемщики почти во всех случаях обязаны платить за телефон.

## ЗАЩИТА ОТ ВМЕШАТЕЛЬСТВА В ЧАСТНУЮ ЖИЗНЬ

Хозяин или агент по сдаче жилья внаем могут войти в снимаемое вами помещение, только если на это есть причина, например, для выполнения необходимого ремонта. Они должны дать вам письменное уведомление с указанием причины посещения.

Хозяин или агент по сдаче жилья внаем могут входить в помещение, только получив ваше согласие или дав вам уведомление за 24 часа. Если уведомление посылается по почте, они должны добавить еще два дня на доставку. Они могут приходить только в промежутке между 8 часами утра и 6 часами вечера, и не в праздничные дни.

Если они приходят слишком часто, или если во время своих приходов они докучают вам, вы можете обратиться в Трибунал по гражданским и административным спорам штата Виктория с просьбой издать распоряжение, ограничивающее их доступ в снимаемое помещение.

## ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО КВАРТПЛАТЕ

Если у вас будет задолженность по квартплате в течение 14 дней и более, хозяин или агент по сдаче жилья внаем могут предпринять меры, направленные на то, чтобы выселить вас из помещения. Они не могут выселить вас без распоряжения Трибунала по гражданским и административным спорам штата Виктория. Но и в этом случае выселить вас может только полиция.

## **ПОВЫШЕНИЕ КВАРТПЛАТЫ**

Хозяин или агент по сдаче жилья внаем обязаны давать вам уведомления за 60 дней о любом повышении квартплаты.

Если вы считаете, что предлагаемое повышение квартплаты неоправданно, напишите в Отдел по защите прав потребителей штата Виктория в течение 30 дней с момента получения уведомления о повышении квартплаты.

Инспектор Отдела по защите прав потребителей штата Виктория посетит ваше жилое помещение и составит заключение об оправданности повышения квартплаты. Он пошлет вам копию своего заключения.

Если инспектор в своем заключении согласится с вами в том, что повышение квартплаты неоправданно, обратитесь в Трибунал по гражданским и административным спорам штата Виктория с просьбой анулировать предложение о повышении квартплаты.

Вы должны платить повышенную квартплату до тех пор, пока Трибунал по гражданским и административным спорам не издаст распоряжение. В противном случае у вас будет задолженность по квартплате.

## **ОКОНЧАНИЕ НАЙМА ЖИЛЬЯ**

### **Уведомление о выселении**

Если хозяин или агент по сдаче жилья внаем захотят, чтобы вы освободили снимаемое помещение, они обязаны будут вручить вам Уведомление о выселении. Период времени, которое они дают вам на выселение, зависит от того, почему они хотят вас выселить. Если вы не хотите выселяться по получении “Уведомления о выселении”, или если вам нужно больше времени, обратитесь в Союз квартиросъемщиков. Помните, что выселить вас без распоряжения Трибунала по гражданским или административным спорам штата Виктория они не могут.

### **Уведомление о намерении выселиться из снимаемого помещения**

Если вы хотите выселиться из снимаемого помещения, вы обязаны подать хозяину или агенту по сдаче жилья внаем письменное уведомление о выселении из помещения. Время подачи уведомления будет зависеть от ваших обстоятельств.

В большинстве случаев уведомление нужно подавать за 28 дней, если у вас периодический договор о найме жилья, или если вы хотите выселиться в последний день действия договора, заключенного на определенный срок.

Если вы хотите выселиться до окончания действия договора, заключенного на определенный срок, время подачи уведомления будет зависеть от ваших обстоятельств. В большинстве случаев при выселении до окончания действия договора, заключенного на определенный срок, хозяин или агент по сдаче жилья внаем могут потребовать, чтобы вы оплатили расходы на объявления, повторную сдачу помещения и платили квартплату до тех пор, пока не найдется новый квартиросъемщик. Обратитесь в Союз квартиросъемщиков за консультацией.

### **Возврат залога и рекомендации**

В конце найма жилья хозяин или агент по сдаче жилья внаем осмотрят снимаемое помещение. Если они будут считать, что вы нанесли ущерб снимаемому помещению, не оставили его в чистом состоянии или не уплатили квартплату, они могут востребовать ваш залог.

Если вы согласны с их требованиями, они дадут вам форму о востребовании залога. Если вы согласны с тем, что записано в форме, подпишите ее и верните хозяину или агенту по сдаче жилья внаем. Не подписывайте формы, если вы не согласны с утверждениями хозяина или агента.

Если вы подпишете форму, хозяин или агент пошлют ее в Управление по залогам в связи с наймом жилья. Управление выплатит хозяину сумму, оговоренную с форме.

Если вы не согласны с их утверждениями, они должны обратиться в Трибунал по гражданским и административным спорам штата Виктория, чтобы удержать весь ваш залог или его часть. В Трибунале вам предоставят возможность оспорить утверждения хозяина.

Желательно в конце найма жилья попросить хозяина или агента дать вам рекомендации. Попросите их написать, что вы платили квартплату вовремя и содержали снимаемое помещение в чистоте и порядке.

## **КОМПЕНСАЦИЯ**

Если вы понесете ущерб из-за того, что хозяин или агент не выполнили свои обязанности, вы можете требовать у хозяина или агента компенсации. Например, вы можете потребовать компенсации, если ваша мебель пострадала от воды из-за того, что они не заделали дырку в крыше.

Иск о компенсации можно подать до, во время и после найма помещения.

Для того, чтобы подать иск о компенсации, вы должны послать хозяину или агенту по сдаче жилья внаем Уведомление о невыполнении обязательств (бланк можно получить в Союзе квартиросъемщиков или в Отделе по защите прав потребителей штата Виктория). В этом уведомлении описывается ваше требование о компенсации и понесенный вами ущерб. Если они не выплатят вам компенсацию в течение 14 дней, вы можете обратиться в Трибунал по гражданским и административным спорам штата Виктория с просьбой издать распоряжение о компенсации.

Хозяин или агент по сдаче жилья внаем также могут подать иск о компенсации, если вы не выполнили свои обязательства в соответствии с законом. Например, если вы выселитесь, не уплатив квартплату. Порядок подачи иска для них такой же, как и для вас.

Трибунал не имеет полномочий на рассмотрение исков о компенсации в связи с моральным и физическим ущербом, травмой или смертью. Он также не может рассматривать иски на сумму более 10000 долларов, за исключением особых случаев.

Если вы хотите подать иск о компенсации, или если вы получили Уведомление о невыполнении обязательств от хозяина или агента по сдаче жилья внаем, обратитесь в Союз квартиросъемщиков.

## **ТРИБУНАЛ ПО ГРАЖДАНСКИМ И АДМИНИСТРАТИВНЫМ СПОРАМ ШТАТА ВИКТОРИЯ**

Трибунал по гражданским и административным спорам штата Виктория разрешает споры между хозяевами жилых помещений и квартиросъемщиками. Плата за рассмотрение дела в Трибунале - 30 долларов. Если у вас низкий доход, вас могут освободить от платы.

Контактные данные Трибунала следующие:

55 King St  
Melbourne  
Телефон: 9628 9800

Телефон, по которому можно позвонить из любого места в Австралии по стоимости местного звонка:  
1800 133 055

Факс: 9628 9822

Если вы обращаетесь с заявлением в Трибунал, вы должны послать хозяину копию заявления в течение семи дней. Трибунал сообщит вам время и место слушания. Если у вас безотлагательный случай, сообщите об этом в Трибунал во время подачи заявления.

Если вам нужен переводчик, сообщите об этом в Трибунал до слушания. Переводчик предоставляется бесплатно.

Союз квартиросъемщиков может помочь вам подготовиться к слушанию в Трибунале. В особых случаях мы можем выступать от вашего имени на слушании. Эта услуга предоставляется бесплатно.

## **ЖАЛОБЫ НА ХОЗЯЕВ И АГЕНТОВ ПО СДАЧЕ ЖИЛЬЯ ВНАЕМ**

Если хозяин или агент по сдаче жилья внаем действовали незаконно или непрофессионально, вы можете подать жалобу в Отдел по защите прав потребителей штата Виктория. Если Отдел по защите прав потребителей штата Виктория решит, что хозяин или агент действовали незаконно, то их могут привлечь к суду.