

В каких случаях вам может быть вручено Уведомление о невыполнении обязательств

Если хозяин вашего жилого помещения считает, что вы не выполнили одно или несколько обязательств, предусмотренных Законом "Об аренде жилья" от 1997 года (*Residential Tenancies Act 1997*), то он может вручить вам Уведомление о невыполнении обязательств (Breach of Duty Notice).

Обязательства квартиросъемщиков

В соответствии с Законом квартиросъемщик обязан:

- > не создавать неудобств и помех для спокойного и комфортного проживания соседей и не нарушать права соседей на невмешательство в их частную жизнь и конфиденциальность
- > поддерживать чистоту в помещении в разумных пределах
- > не повреждать помещение и общую территорию
- > не устанавливать дополнительную фурнитуру (например, крючки для картин) и не переоборудовать помещение без разрешения хозяина
- > при выселении из помещения привести помещение в первоначальное состояние, если в нем установлено дополнительное оборудование или если оно переоборудовано
- > при смене замка или установке дополнительного замка на входную дверь или окно предоставить хозяину ключ
- > при наличии своевременного письменного уведомления предоставлять хозяину доступ в помещение

Breach of Duty Notice является официальным извещением о том, что вы как квартиросъемщик не должны в дальнейшем допускать невыполнения обязательств и/или обязаны уплатить компенсацию в течение 14 дней с момента получения уведомления. Если вы не выполните условия, изложенные в уведомлении, то хозяин может обратиться в Трибунал штата Виктория по гражданским и административным спорам (Victorian Civil and Administrative Tribunal) с заявлением об издании распоряжения, обязывающего вас выполнить свои обязательства.

Как должно составляться Breach of Duty Notice

Для того, чтобы Breach of Duty Notice было действительным, должны соблюдаться следующие условия:

- > в нем должно быть указано, какие обязательства в соответствии с Законом, по мнению хозяина, вы не выполнили
- > в нем должны быть подробно описаны убытки или ущерб, причиненные невыполнением обязательств
- > в нем должно быть указано, что вы должны устранить последствия невыполнения обязательств и/или уплатить компенсацию

- > в нем должно быть заявлено, что вы не должны допускать повторного невыполнения обязательств
- > в нем должно быть сказано, что если вы не предпримете мер в соответствии с уведомлением, то хозяин может подать заявление в Victorian Civil and Administrative Tribunal о компенсации и/или издании распоряжения, обязывающего вас выполнить условия, содержащиеся в уведомлении
- > в нем должно быть заявлено, что если вы не выполните это же обязательство в третий раз, то хозяин может вручить вам Уведомление о выселении в течение 14 дней (14-day Notice to Vacate), при условии вручения в двух предыдущих случаях действительных Breach of Duty Notices
- > оно должно быть передано вам лично или послано по почте (при посылке по почте должно быть добавлено два рабочих дня на доставку)
- > оно должно касаться только невыполнения обязательств в соответствии с *Residential Tenancies Act 1997*

➡ Существует разница между невыполнением обязательств и нарушением условий договора об аренде жилья. Например, наличие домашнего животного в помещении или запущенный сад могут быть нарушениями договора об аренде жилья, но не являются невыполнением обязательств в соответствии с *Residential Tenancies Act 1997*. Хозяин не может вручить вам Breach of Duty Notice за нарушение положений договора об аренде жилья, но он может обратиться в Трибунал с заявлением об издании распоряжения, обязывающего вас выполнить свои обязательства.

Распоряжения о компенсации и выполнении обязательств

Если хозяин подает в Victorian Civil and Administrative Tribunal заявление об издании распоряжения, обязывающего вас выплатить компенсацию или выполнить свои обязательства, то он обязан послать вам копию заявления. Затем вы получите из Трибунала Уведомление о слушании дела, в котором будет указано, время, дата и место проведения слушания. **Если вы захотите оспорить утверждения хозяина, то вам необходимо явиться в Трибунал на слушание дела.** Если вы не явитесь на слушание дела, то дело будет слушаться в ваше отсутствие, и, скорее всего, хозяину удастся добиться благоприятного для себя исхода дела.

продолжение на обр. стороне

На слушании дела в Трибунале вам будет предоставлена возможность оспорить утверждения хозяина и/или добиться уменьшения суммы компенсации. В то время как хозяин должен будет убедить Трибунал в том, что вы нарушили положения *Residential Tenancies Act 1997*, и предоставить доказательства в поддержку своих утверждений, вам следует быть готовым отстоять свою позицию (например, принести фотографии, привести свидетелей или представить официальные заявления свидетелей). Более подробная информация имеется в информационных листках ***Defending a compensation claim ("Обоснование иска о компенсации")*** и ***The Victorian Civil and Administrative Tribunal ("Трибунал штата Виктория по гражданским и административным спорам")***. Вы можете также обратиться за консультацией в Союз квартиросъемщиков (Tenants Union).

Уведомление о выселении

Если хозяин будет считать, что вы не устранили последствия невыполнения своих обязательств в течение 14 дней с момента вручения Breach of Duty Notice, он может вручить вам второе уведомление и/или обратиться в Victorian Civil and Administrative Tribunal с заявлением об издании распоряжения, обязывающего вас выполнить свои обязательства. Если Трибунал издаст распоряжение в пользу хозяина и вы не выполните его, то хозяин может вручить вам Уведомление о выселении в течение 14 дней.

➔ Отдел по защите прав потребителей (Consumer Affairs Victoria) может привлечь человека к ответственности за невыполнение распоряжения Трибунала (это относится как к распоряжениям, касающимся денежных выплат, так и к другим распоряжениям). На момент издания этого информационного листка сумма штрафа составляет \$1168.20 плюс \$233.64 в день до тех пор, пока условия распоряжения не будут выполнены, но максимальная сумма штрафа составляет \$2336.40.

Хозяин также может вручить вам Уведомление о выселении в течение 14 дней, не обращаясь в Трибунал, если вы не выполните то же обязательство в третий раз, при условии вручения в двух предыдущих случаях действительных Breach of Duty Notices.

Вручение Breach of Duty Notice хозяину

Как квартиросъемщик вы можете вручить хозяину Breach of Duty Notice, если вы считаете, что хозяин не выполнил своих обязательств в соответствии с *Residential Tenancies Act 1997*. Более подробная информация имеется в информационных листках ***Giving your landlord a Breach of Duty Notice ("Вручение хозяину жилого помещения уведомления о невыполнении обязательств")*** и ***Complaints about landlords and real estate agents ("Жалобы на хозяев жилых помещений и агентов по сдаче помещений в аренду")***.

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