

Если вы хотите прекратить аренду жилого помещения

Если нет договора об аренде жилья на определенный срок

Если нет договора об аренде жилья на определенный срок (например, на 12 месяцев) или если срок действия договора подходит к концу, то вы обязаны за 28 дней подать письменное Уведомление о намерении освободить помещение.

Уведомление о намерении освободить помещение – это просто письмо, адресованное хозяину, в котором указана дата вашего выселения. Хозяин должен получить уведомление за 28 дней до даты выселения. Это значит, что если вы посылаете уведомление по почте, а не вручаете его лично, то вам нужно прибавить 2 рабочих дня на доставку. Сохраните для себя копию уведомления и пользуйтесь заказной почтой (не забудьте сохранить квитанцию), чтобы у вас было документальное подтверждение даты отправки уведомления.

Если вы собираетесь выселиться до истечения 28-дневного срока, то вам следует сообщить об этом хозяину и вернуть ключи, чтобы помещение можно было, при возможности, как можно скорее сдать другому квартиросъемщику. Если до истечения 28-дневного срока найдется другой квартиросъемщик, то вам придется внести квартплату только до момента его вселения.

При некоторых обстоятельствах вы должны подавать Уведомление о намерении освободить помещение только за 14 дней. Это происходит в следующих случаях:

- > если хозяин вручил вам Уведомление о выселении в течение 120 дней (ранее этот срок составлял 90 дней)
- > если хозяин вручил вам Уведомление о выселении в течение 60 дней
- > если вы снимаете жилье в государственном секторе и получили Уведомление о выселении в течение 90 дней по причине того, что вы более не соответствуете критериям для предоставления государственного жилья
- > если вам требуется особый или личный уход, который не может предоставляться в арендуемом вами жилом помещении
- > если вы получили письменное предложение о предоставлении вам государственного жилья
- > если вы переселяетесь во временное жилье, предоставляемое в кризисных ситуациях

Если существует договор об аренде жилья на определенный срок

Если срок действия договора об аренде жилья подходит к концу, то вы можете подать письменное уведомление о выселении за 14 или 28 дней (в соответствии с правилами, изложенными выше). Если вы намереваетесь освободить помещение в день окончания срока действия договора, то вы все равно должны подать письменное уведомление. Это необходимо сделать потому, что по истечении срока действия договора он автоматически становится

периодически продлеваемым (то есть с этого момента он будет продлеваться ежемесячно) до тех пор, пока вы или хозяин жилого помещения не подадите уведомление о выселении.

Указанная вами в уведомлении дата окончания аренды **не может предшествовать дню окончания действия договора, заключенного на определенный срок.**

Это правило действует даже в тех случаях, когда хозяин вручил вам Уведомление о выселении, срок которого истекает в день окончания действия договора, заключенного на определенный срок.

Если действует договор, заключенный на определенный срок, и вы хотите выселиться до окончания срока его действия, то вы, вероятно, должны будете возместить убытки, связанные с расторжением договора об аренде жилья (более подробная информация по этому вопросу имеется в информационном листке **Breaking a lease ("Расторжение договора об аренде жилья")**).

Если хозяин не выполнил свои обязательства

Если хозяин или агент не выполнил свои обязательства, предусмотренные *Законом "Об аренде жилья" 1997 года (Residential Tenancies Act 1997)*, то вы можете прервать аренду досрочно. При этом вы не должны будете возмещать не должны будете возмещать убытки, связанные с расторжением договора об аренде жилья. Это правило действует, если хозяин:

- > не принял мер к тому, чтобы помещение было освобождено и надлежащим образом убрано на тот момент, когда вы должны были вселиться
- > не обеспечил вам условий для спокойного проживания в помещении
- > не ремонтировал помещение должным образом
- > не установил замки или не предоставил вам ключи при замене замка
- > не заменил неисправное водопроводное оборудование на оборудование с рейтингом А

➡ Существуют особые правила, касающиеся ремонта арендуемых жилых помещений. Более подробная информация имеется в информационном листке **Repairs ("Ремонт")**. Вы также можете обратиться за консультацией в Tenants Union.

продолжение на обр. стороне

Если хозяин не выполнил какое-то из этих обязательств, то вы можете послать ему Уведомление о невыполнении обязательств. С помощью этого уведомления вы извещаете хозяина о том, что он обязан устранить проблему (и, в соответствующих случаях, уплатить компенсацию) в течение 14 дней. Более подробная информация имеется в информационном листке **Breach of Duty Notice ("Уведомление о невыполнении обязательств")**.

Если хозяин не устранит проблему и после получения Уведомления о невыполнении обязательств, то вы можете подать заявление в Трибунал по гражданским и административным спорам штата Виктория (Victorian Civil and Administrative Tribunal) об издании Распоряжения о выполнении обязательств. Если хозяин не выполнит распоряжение Трибунала, то вы можете послать ему Уведомление о намерении освободить помещение в течение 14 дней. Вам следует послать уведомление заказной почтой (прибавив 2 дня на доставку), оставить для себя копию и сохранить почтовую квитанцию.

Вы также можете послать хозяину Уведомление о намерении освободить помещение в течение 14 дней, если вы посылали ему Уведомление о невыполнении обязательств дважды в связи с невыполнением одних и тех же обязательств, и при этом хозяин не выполнил эти обязательства в третий раз. Оставьте себе копию посланного Уведомления о невыполнении обязательств и сохраните имеющиеся у вас доказательства невыполнения обязательств. Более подробная информация имеется в информационном листке **Breach of Duty Notice ("Уведомление о невыполнении обязательств")**.

Если помещение непригодно для проживания

Если помещение небезопасно или непригодно для проживания, то вы можете вручить хозяину Уведомление о намерении немедленно освободить помещение. Если хозяин оспаривает ваши утверждения, то вам придется подать заявление в Трибунал о проведении слушания и представить доказательства того, что помещение непригодно для проживания. Обратитесь за консультацией в Tenants Union.

Внесение остающейся суммы квартплаты

Чтобы подать Уведомление о намерении освободить помещение, вам не обязательно ждать до того дня, когда вы обычно вносите квартплату. Если вы хотите освободить помещение в промежутке между выплатами квартплаты, то вам нужно подсчитать, за сколько дней вы должны внести квартплату, и уплатить эту сумму в качестве окончательного расчета. Например, если вы подаете Уведомление о намерении освободить помещение в течение 28 дней в середине месячного периода внесения квартплаты, то вам придется внести квартплату только приблизительно за две недели. Для подсчета этой суммы вам нужно подсчитать, сколько вы платите за один день (для этого нужно сумму месячной квартплаты умножить на 12, а затем разделить на 365), а затем умножить полученную сумму на количество дней, в течение которых вы будете находиться в помещении.

☞ Вы не имеете права не вносить квартплату под предлогом того, что хозяин может использовать залог в качестве квартплаты.

Ваша аренда помещения закончится тогда, когда вы освободите помещение и вернете ключи. Не забудьте вернуть ключи в тот день, когда вы освободите помещение, так как квартплата взимается до тех пор, пока вы не сдадите ключи. Более подробная информация имеется в информационном листке **Ending a tenancy ("Прекращение аренды помещения")**.

Если вы раздумаете и решите не прекращать аренду помещения

Если вы захотите отменить свое Уведомление о намерении освободить помещение, то вы должны сделать это в письменном виде и попросить хозяина или агента поставить подпись. Он может отказаться далее сдавать вам помещение. Если хозяин или агент поставит свою подпись и согласится далее сдавать вам помещение, то он может потребовать, чтобы вы возместили понесенные расходы, например, расходы на размещение объявлений для поиска новых квартиросъемщиков.

Если вы подадите Уведомление о намерении освободить помещение и не освободите помещение до указанной в уведомлении даты, то хозяин может подать в Victorian Civil and Administrative Tribunal заявление о выдаче Предписания о возврате помещения в распоряжение владельца, в результате чего вас могут выселить. Обратитесь за консультацией в Tenants Union.

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