

Передача прав аренды помещения другому лицу и субаренда

Передача прав аренды помещения другому лицу (Assignment)

Передача прав аренды помещения другому лицу имеет место тогда, когда квартиросъемщик передает все свои права на пользование арендуемым помещением кому-то другому. Например, если квартиросъемщик подписал договор об аренде жилья сроком на 12 месяцев, но потом решил выселиться из помещения через 6 месяцев, то он может найти другого человека, который вселится в помещение и возьмет на себя обязательства в соответствии с договором об аренде жилья. Новый квартиросъемщик заменит прежнего, будет платить квартплату непосредственно хозяину и иметь такие же права и обязательства, какие имел прежний квартиросъемщик.

Прежде чем передать права аренды помещения другому лицу, вы **обязаны** заручиться согласием хозяина. См. раздел "Your right to assign or sub-let" ("Как можно передать права аренды помещения другому лицу или сдать помещение в субаренду") на обратной стороне этого информационного листка.

Прежде чем выселиться, попросите хозяина или агента вычеркнуть ваше имя и фамилию из договора об аренде жилья и вписать в него имя и фамилию нового квартиросъемщика. Вы также должны попросить о том, чтобы был проведен осмотр помещения. Хозяин и агент не обязаны этого делать, но желательно попросить их об этом, чтобы вам не пришлось нести ответственность за ущерб или убытки, причиненные новым квартиросъемщиком. То же самое следует сделать и новому квартиросъемщику во избежание ответственности за ущерб или убытки, причиненные прежним квартиросъемщиком.

Что происходит с залогом при передаче прав аренды помещения другому лицу

Если вы передаете права аренды помещения другому лицу и при этом залог оформлен на ваше имя, то вы вместе с новым квартиросъемщиком обязаны уведомить об этом Управление по залогам в связи с арендой жилья (Residential Tenancies Bond Authority - RTBA), заполнив Бланк переоформления залога на имя другого квартиросъемщика (Tenant Transfer form). Этот бланк можно взять в Союзе квартиросъемщиков (Tenants Union) или в Отделе по защите прав потребителей (Consumer Affairs Victoria). Более подробная информация имеется в информационном листке **Bonds ("Залог")**.

➡ Прежде чем подписывать и подавать Tenant Transfer form, вы должны получить у нового квартиросъемщика сумму залога (или причитающуюся вам долю залога).

Субаренда (Sub-letting)

Субаренда имеет место тогда, когда квартиросъемщик частично (но не полностью) передает права аренды в соответствии с договором об аренде жилья другому лицу. Первый квартиросъемщик именуется основным квартиросъемщиком (head-tenant), а второй - субарендатором (sub-tenant). Договор, заключаемый между ними, называется договором субаренды.

Если вы хотите сдать арендуемое помещение в субаренду, то вы должны прежде всего заручиться письменным разрешением хозяина жилого помещения (см. раздел "Как можно передать права аренды помещения другому лицу или сдать помещение в субаренду" на обратной стороне этого информационного листка). Если вы сами хотите стать субарендатором, то вам следует попросить, чтобы вам показали письменное разрешение, которое хозяин дал основному квартиросъемщику.

Субаренда может распространяться на часть помещения или на все помещение. Срок действия договора, заключенного между основным квартиросъемщиком и субарендатором, не может превышать срока действия договора об аренде, заключенного между основным квартиросъемщиком и хозяином. Основной квартиросъемщик может проживать в помещении одновременно или не одновременно с субарендатором. Если основной квартиросъемщик проживает в помещении, то для того, чтобы договор о субаренде был действительным, необходимо, чтобы субарендатор обладал "исключительным правом пользования" хотя бы частью помещения. См. раздел "Sub-tenant or licensee?" ("Субарендатор или лицо, получившее разрешение проживать в помещении?") на обратной стороне этого информационного листка.

Примерами субаренды могут служить следующие ситуации:

- > когда основной квартиросъемщик, арендующий жилое помещение у хозяина в рамках договора, заключенного на определенный срок, или в рамках периодически продлеваемого договора, сдает другому лицу одну или несколько комнат с "исключительным правом пользования"
- > когда основной квартиросъемщик, заключивший договор на срок 12 месяцев, сдает помещение другому лицу на 2 месяца на время своей поездки за границу

Основной квартиросъемщик заключает с субарендатором другой договор об аренде жилья, в то время как продолжает действовать его первоначальный договор с хозяином.

Отношения между основным квартиросъемщиком и субарендатором являются такими же, как и между квартиросъемщиком и хозяином. Такими же остаются и права и обязательства. Например, субарендатор должен сообщать основному квартиросъемщику о необходимости провести в помещении ремонт и может подавать иск о компенсации против основного квартиросъемщика, если такой ремонт не будет проведен и если в результате субарендатор понесет убытки.

Субарендатор или лицо, получившее разрешение проживать в помещении (licensee)?

Если говорить юридическим языком, то для того, чтобы быть квартиросъемщиком, вы обязательно должны обладать "исключительным правом пользования" всем арендуемым помещением или его частью. Это значит, что если вы

продолжение на обр. стороне

вселитесь в помещение, в котором уже кто-то проживает, то вы можете считаться всего лишь лицом, получившим разрешение проживать в помещении, без прав, которые имеются у квартиросъемщика. 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, что предполагает обладание всеми правами квартиросъемщика. Если комната не связана с остальной частью помещения (например, бунгало или комната с отдельным входом), то вы скорее всего будете считаться квартиросъемщиком. Если возникнет спор по этому вопросу, то вам следует обратиться в Трибунал штата Виктория по гражданским и административным спорам (Victorian Civil and Administrative Tribunal) с просьбой принять решение о том, кем вы являетесь с юридической точки зрения, - квартиросъемщиком или лицом, получившим право проживать в помещении.

Лица, получившие право проживать в помещении, обращаются 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 у них нет таких прав, которыми обладают квартиросъемщики в соответствии с Законом "Об аренде жилья" от 1997 года (*Residential Tenancies Act 1997*).

Ваше право передачи прав аренды другому лицу и сдачи помещения в субаренду

Вы не можете передать права аренды другому лицу или сдать помещение в субаренду без письменного разрешения хозяина жилого помещения. Тем не менее, хозяин не может необоснованно отказаться от дачи такого разрешения. Если он откажется дать разрешение, то вы можете обратиться в Трибунал с просьбой издать распоряжение о том, что разрешение хозяина не требуется. Обратитесь за более подробной информацией в Tenants Union.

Хозяин или агент не могут взимать плату за разрешение на передачу права аренды другому лицу или сдачу помещения в субаренду. Тем не менее, они могут взимать плату за подготовку договора об аренде жилья в письменном виде. Обратитесь за более подробной информацией в Tenants Union.

Если вы передадите права аренды другому лицу или сдадите помещение в субаренду без разрешения, то хозяин может вручить вам Уведомление о выселении в течение 14 дней (14-day Notice to Vacate) или обратиться в Трибунал с просьбой о вашем выселении. Если вы получите Notice to Vacate, вам следует обратиться за консультацией в Tenants Union.

➔ В некоторых ситуациях лучше прервать аренду, чем передавать права аренды другому лицу или сдавать помещение в субаренду. Более подробная информация имеется в информационных листках ***Breaking a lease ("Расторжение договора об аренде жилья")*** и ***When you want to leave ("Если вы хотите прекратить аренду жилого помещения")***. Вы также можете обратиться за консультацией в Tenants Union.

Субарендатор или соарендатор?

То, что человек совместно проживает в части дома или квартиры с другим человеком, не обязательно означает, что имеет место субаренда. Зачастую существует путаница относительно того, в каком качестве рассматривать человека, - как субарендатора или как соарендатора.

Соарендаторами являются все стороны одного договора об аренде жилья, когда имеются равные права и один хозяин жилого помещения. С другой стороны, обстоятельства, которые могут указывать на наличие субаренды, могут быть следующими:

- > один квартиросъемщик подписал с хозяином письменный договор об аренде жилья, а другой квартиросъемщик не подписал такого договора
- > один квартиросъемщик вселился раньше другого, и второй квартиросъемщик уплатил залог первому
- > один квартиросъемщик взимает квартплату у другого квартиросъемщика и передает его хозяину
- > один квартиросъемщик ведет все дела с хозяином (например, сообщает о необходимости провести ремонт, вручает и принимает уведомления)

Ни одно из этих обстоятельств само по себе не доказывает наличия субаренды, так как юридическая ситуация зависит от фактов в каждом конкретном случае. Хотя не всегда ясно, имеет ли место субаренда, различие между субарендой и совместной арендой может быть важным обстоятельством при возникновении спора между вами и другим квартиросъемщиком.

Спор между основным квартиросъемщиком и субарендатором может рассматриваться в Victorian Civil and Administrative Tribunal в соответствии с Residential Tenancies Act 1997. Однако, Трибунал не может рассматривать споры между соарендаторами (см. ниже).

Консультации по поводу совместной аренды

Tenants Union не дает консультаций при спорах между соарендаторами. Однако, мы предоставляем определенную информацию для соарендаторов в наших информационных листках ***Shared Households ("Совместное проживание в помещении")*** и ***Keeping the Mates in Housemates ("Отношения между квартиросъемщиками при совместной аренде жилья")***.

Одним из способов разрешения споров между соарендаторами жилья 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 посреднической процедуре.

Если вам нужна юридическая консультация, вы можете позвонить в Федерацию общественных юридических центров (Federation of Community Legal Centres) по номеру ☎ (03) 9652 1500, и работники этой организации помогут вам найти юридический центр в вашем районе. Общественные юридические центры (Community Legal Centres) предоставляют бесплатные юридические консультации клиентам, имеющим право на такой вид услуг (однако, не все юридические центры могут дать консультации по вопросам аренды жилья).

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