

Расторжение договора об аренде жилья

Если действует договор об аренде жилья, подписанный на определенный срок, и вы хотите прервать аренду до истечения его срока действия, то вы можете расторгнуть его одним из следующих способов. Вам необходимо проявлять осмотрительность, потому что некоторые пути расторжения договора об аренде жилья могут повлечь дополнительные расходы.

Обоюдное согласие

Договор об аренде жилья может быть расторгнут по обоюдному согласию хозяина жилого помещения и квартиросъемщика. Мы настоятельно рекомендуем вам оформлять такие договоренности в письменном виде. Следует составить соглашение, в котором будет сказано, что с вас не будет взиматься дополнительная плата в связи с расторжением договора. Вы и хозяин или агент должны подписать это соглашение. Не забудьте сохранить для себя копию.

Если хозяин не выполнил свои обязательства

Если хозяин или агент не выполнил свои обязательства, предусмотренные *Residential Tenancies Act 1997*, то вы можете прервать аренду досрочно. Это правило действует в том случае, если хозяин:

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

Для расторжения договора об аренде жилья до истечения срока его действия в связи с невыполнением хозяином обязательств, перечисленных выше, необходимо предпринять определенные шаги.

1. В качестве первого шага следует послать хозяину Breach of Duty Notice, в котором необходимо известить его о том, что он обязан устранить возникшую проблему (и, в соответствующем случае, уплатить вам компенсацию) в течение 14 дней.
2. Если хозяин не делает этого, то вы можете обратиться в Victorian Civil and Administrative Tribunal с заявлением о издании Compliance Order.
3. Если хозяин не подчинится условиям Compliance Order, то вы можете послать ему 14-дневное уведомление Notice of Intention to Vacate.
4. Вы также можете послать хозяину 14-дневное уведомление Notice of Intention to Vacate в том случае, если вы уже посылали ему Breach of Duty Notice дважды до этого в отношении невыполнения тех же обязательств и, тем не менее, хозяин нарушил те же обязательства в третий раз.

Более подробную информацию можно получить, обратившись в Tenants Union или ознакомившись с информационными листками **When you want to leave** и **Giving your landlord a Breach of Duty Notice**.

Передача аренды другому квартиросъемщику

Вам может показаться более легким вариант, при котором вместо расторжения договора об аренде жилья вы передаете аренду другому квартиросъемщику, включив его в договор об аренде вместо вас. Этот вариант не всегда легко осуществить, потому что для этого вам нужно заручиться согласием хозяина, внести поправки в договор об аренде жилья и распорядиться о переоформлении залога на имя нового квартиросъемщика, чтобы не принимать на себя ответственность за него. Кроме того, хозяин может взимать с вас плату в разумных пределах за письменное оформление передачи аренды другому квартиросъемщику, но он не может взимать с вас плату за составление нового договора об аренде жилья с новым квартиросъемщиком. Более подробная информация имеется в информационном листке **Assignment and sub-letting**.

Тяжелое материальное положение

Если вы не можете продолжать жить в арендуемом жилом помещении до конца срока действия договора об аренде жилья ввиду тяжелого материального положения, то вы можете подать заявление в Victorian Civil and Administrative Tribunal об издании распоряжения о сокращении срока аренды. Вам следует попросить Трибунал провести слушание как можно скорее. Вы обязаны вносить обычную сумму квартплаты до тех пор, пока не пройдет слушание. Если вы планируете подать заявление о прерывании аренды жилья в связи с тяжелым материальным положением, то вы должны сделать это до выселения из помещения.

Для того, чтобы было принято в расчет ваше тяжелое материальное положение, вы должны убедить Трибунал в том, что:

- > у вас непредвиденно изменились обстоятельства (например, вы потеряли работу) и, в случае продолжения аренды, вы окажетесь в очень тяжелой ситуации
- > вы окажетесь в более трудном положении в случае продолжения аренды, чем хозяин в случае прекращения аренды

При досрочном расторжении договора об аренде жилья по причине тяжелого материального положения, вам, возможно, придется компенсировать хозяину понесенные из-за этого расходы. См. раздел "Расходы" ниже.

см. продолжение на обратной стороне...

Тяжелая ситуация в связи с насилием в семье

Если вы пострадали в результате насилия в семье, и в целях вашей защиты издано запретительное распоряжение суда (intervention order), в результате чего вам нужно выселиться из помещения, чтобы предохранить себя и детей, то вы можете обратиться в Трибунал с просьбой сократить срок действия договора об аренде жилья и разрешить вам прервать аренду в связи с тяжелой ситуацией.

Если вас выселили из арендуемого помещения в соответствии с распоряжением, изданным в связи с насилием в семье, то вы также имеете право обратиться в Трибунал с просьбой сократить срок действия договора об аренде жилья и разрешить вам прервать аренду в связи с тяжелой ситуацией.

Отказ от пользования помещением

Если ни один из вышеописанных способов расторжения договора об аренде жилья не подходит к вашей ситуации, то вы можете досрочно расторгнуть договор об аренде жилья, отказавшись пользоваться помещением. Это обычно делается путем вручения хозяину уведомления о намерении освободить помещение (Notice of Intention to Vacate) и возврата ключей после освобождения помещения.

Расходы

Расторжение договора об аренде жилья, заключенного на определенный срок, по причине тяжелого материального положения или просто путем уведомления о намерении освободить помещения может быть связано с большими расходами. Хозяин может потребовать компенсации обоснованных расходов, которые ему придется понести в результате расторжения договора.

Вам, возможно, придется:

- > оплатить расходы, связанные со сдачей помещения другому квартиросъемщику (как правило, сумма этих расходов равна сумме квартплаты за одну или две недели). Сумма этих расходов зависит от того, какую плату взимает агент с хозяина за свои услуги в такой ситуации. Поэтому рекомендуется потребовать копию соответствующего счета
- > оплатить расходы, связанные с размещением объявлений
- > внести квартплату до момента вселения нового квартиросъемщика или до конца срока действия договора об аренде (в зависимости от того, что произойдет раньше)

☞ Хозяин или агент может скрыть от вас то, что вы обязаны оплатить расходы, связанные со сдачей помещения другому квартиросъемщику, только пропорционально остающемуся сроку действия договора. Например, если вы прекращаете аренду через 7 месяцев после начала 12-месячного срока действия договора, то оставшийся срок составляет всего лишь около 40% от всего срока действия договора, и поэтому вам придется оплатить только 40 процентов расходов, связанных со сдачей помещения другому квартиросъемщику.

Что следует сделать для уменьшения расходов

Если вы хотите прекратить аренду раньше срока, то вам следует подать уведомление в письменном виде как можно раньше и сохранить для себя копию уведомления. Желательно указать точную дату выселения и написать, что вы хотите, чтобы хозяин или агент нашел другого квартиросъемщика. Хозяин обязан предпринять все от него зависящее для того, чтобы как можно скорее найти нового квартиросъемщика. Чем большую помощь вы окажете в поиске нового квартиросъемщика (например, если будете предоставлять помещение для осмотра или если сами разместите объявления о сдаче помещения), тем меньше вероятность того, что вам придется платить.

☞ Вам следует внести квартплату только до дня освобождения помещения. Когда вселится новый квартиросъемщик, вы можете уплатить хозяину компенсацию за недополученную квартплату.

Вам следует убедиться в том, что хозяин или агент прилагают усилия для сдачи помещения другому квартиросъемщику по получении вашего уведомления. Вы также должны узнать дату вселения нового квартиросъемщика. Хозяин обязан предпринимать все возможное для сокращения убытков. Поэтому, если он искусственно затруднит для себя поиск нового квартиросъемщика (например, повысит квартплату) или если он не предпримет усилий для поиска нового квартиросъемщика, то вы можете на основании этого доказать, что вы не обязаны полностью компенсировать понесенные им убытки.

☞ Просмотрите разделы объявлений о сдаче жилья в аренду в основных газетах, а также перечень сдающихся в аренду помещений в конторе агента. Если у вас есть доступ к интернету, то вы можете также посетить вебсайт агента. Если объявлений о сдаче помещения нет или если в объявлении указана большая квартплата, то вы можете использовать этот факт как доказательство того, что хозяин ничего не предпринял для сокращения убытков.

Если вы считаете, что сумма компенсации убытков, которую требует от вас хозяин, необоснована, то не соглашайтесь платить. В этом случае хозяин должен подать в Victorian Civil and Administrative Tribunal заявление о компенсации или о востребовании залога. Хозяин обязан уведомить вас о подаче такого заявления, и у вас будет возможность представить Трибуналу свою позицию. Более подробная информация имеется в информационных листках **Defending a compensation claim** и **Bonds**.

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