

# Выселение

Для того, чтобы выселить вас, хозяин жилого помещения обязан:

1. Выдать вам обоснованное с правовой точки зрения Notice to Vacate (более подробная информация по этому вопросу имеется в информационном листке **Notices to Vacate**);
2. Обратиться в Victorian Civil and Administrative Tribunal с просьбой о выдаче Possession Order;
3. Приобрести в Трибунале Warrant of Possession;
4. Передать Warrant of Possession в полицию с тем, чтобы полиция на основании этого ордера выселила вас.

➔ Хозяин жилого помещения не может выселить вас до тех пор, пока не пройдет все описанные выше этапы. Хозяин или агент не могут не впускать вас в помещение или лично производить выселение. Вас может выселить только полиция при наличии Warrant of Possession.

## Заявления о выдаче Possession Orders

Существует две процедуры, с помощью которых хозяева жилых помещений могут подавать заявления в трибунал о выдаче Possession Order - стандартная процедура и альтернативная процедура. Чаще всего используется стандартная процедура.

### Стандартная процедура

В соответствии со **стандартной** процедурой хозяин жилого помещения посылает вам Notice to Vacate, а затем – копию своего заявления в Трибунал о выдаче Possession Order. Хозяин не может обратиться в Трибунал с просьбой о выдаче Possession Order до тех пор, пока не вручит вам Notice to Vacate. (См. более подробную информацию по этому вопросу в информационном листке **Notices to Vacate**).

Если хозяин вручил вам Notice to Vacate с распоряжением освободить помещение к концу срока действия договора об аренде жилья, заключаемого на определенный срок, или Notice to Vacate без определенной причины, то хозяин может обращаться в Трибунал только в том случае, если вы не выселились из помещения ко дню, указанному в Notice to Vacate.

Когда Трибунал получит заявление хозяина, будет назначено слушание. Слушание должно состояться после истечения срока, который дается вам на выселение в соответствии с Notice to Vacate. См. раздел "Слушания в Трибунале" на обратной стороне.

### Альтернативная процедура

Хозяин жилого помещения может использовать **альтернативную** процедуру возврата помещения в свое распоряжение только в следующих случаях:

- > при задолженности по квартплате, если квартплата просрочена более чем на 14 дней; или

- > по истечению срока действия договора об аренде жилья, заключенного на определенный срок

Если хозяин жилого помещения захочет воспользоваться **альтернативной** процедурой выселения, то он должен одновременно выслать вам все следующие документы:

- > Notice to Vacate, согласно которому на выселение дается не менее 14 дней
- > копию своего заявления в Трибунал о выдаче Possession Order
- > 2 экземпляра Notice of Objection
- > текст положения о ваших правах в отношении Possession Order

Если вы получите уведомление о выселении в связи с **задолженностью по квартплате** в рамках альтернативной процедуры, и при этом вы не хотите, чтобы вас выселили, то вы должны подать в Трибунал **Notice of Objection** не **позднее 16.00 того дня, когда истекает срок**, предусмотренный уведомлением о выселении. Вам следует немедленно обратиться за советом в Tenants Union.

Если хозяин хочет воспользоваться **альтернативной** процедурой выселения в связи с **истечением срока действия договора об аренде жилья, заключенного на определенный срок**, то должны соблюдаться следующие условия:

- > вам уже ранее вручалось Notice to Vacate по этой же причине;
- > хозяин должен в течение определенного срока (в зависимости от срока действия договора об аренде жилья, заключаемого на определенный срок) послать вам уведомление о своем намерении использовать **альтернативную** процедуру. Уведомление о намерении хозяина воспользоваться альтернативной процедурой выселения должно включать:
- > копию его заявления в Трибунал о выдаче Possession Order;
- > 2 экземпляра Notice of Objection;
- > текст положения о ваших правах в отношении Possession Order

Если вы получите уведомление о выселении в рамках альтернативной процедуры в связи с **истечением срока действия договора об аренде жилья, заключенного на определенный срок**, и при этом вы не хотите, чтобы вас выселили, то вы должны **в течение 4 рабочих дней** подать в Трибунал **Notice of Objection**. Вам следует немедленно обратиться за советом в Tenants Union.

### Слушания в Трибунале

Если хозяин подаст в Трибунал заявление о выдаче Possession Order в рамках стандартной процедуры или если вы выдвинете возражения в рамках альтернативной

см. продолжение на обороте...



процедуры, то Трибунал назначит слушание, которое должно состояться после истечения срока, предоставляемого вам на выселение в соответствии с Notice to Vacate.

Вам сообщат время, дату и место проведения слушания.

**Если вы не хотите, чтобы вас выселили, вам необходимо явиться на слушание и оспорить утверждения хозяина.**

Вы также можете попросить Трибунал отложить выселение (на срок до 30 дней) по причинам создавшейся у вас затруднительной ситуации. Тем не менее, ваше затруднительное положение должно быть более серьезным, чем затруднения, причиняемые хозяину.

Если член Трибунала откажет хозяину жилого помещения в выдаче Possession Order, то вы не обязаны будете выселяться. Помните о том, что если вы не явитесь на слушание, то Possession Order скорее всего будет выдано.

Более подробная информация по этому вопросу имеется в информационном листке **Victorian Civil and Administrative Tribunal**.

## Warrant of Possession

Если член Трибунала выдает Possession Order, то хозяин может в течение 6 месяцев приобрести Warrant of Possession, дающий полномочия полиции выселить вас. Warrant of Possession действителен в течение определенного срока, как правило, **в течение 14 дней** с момента приобретения.

Однако если член Трибунала выдает Possession Order, согласно которому вы должны освободить помещение в день слушания, то хозяин жилого помещения может приобрести Warrant of Possession в тот же день. Если он в тот же день передаст ордер в полицию, то вас могут выселить в тот же день.

Если хозяину жилого помещения выдается Possession Order, то вы можете обратиться в местный полицейский участок и узнать, когда полиция планирует выселить вас.

Если существует вероятность выселения, то вам следует подумать о том, где вы будете жить, особенно если вас могут выселить в тот же день и у вас будет мало времени на поиски жилья. Если вам негде остановиться, то Tenants Union может направить вас в службу по предоставлению жилья в кризисных ситуациях.

## Повторные слушания

Если вы узнаете о том, что выдано Possession Order, в то время как вы не присутствовали на слушании, то вы можете обратиться в Трибунал с просьбой провести **повторное слушание**. Это необходимо сделать до того как полиция выселит вас, потому что если вас законно выселят, то у Трибунала не будет юридических полномочий на то, чтобы позволить вам обратно вселиться в помещение.

Если это возможно, вам следует лично явиться в Трибунал и подать заявление о проведении срочного повторного слушания. Если вы живете в сельской местности или если вы не можете добраться до Трибунала, то вам следует позвонить в Трибунал и узнать, как подать заявление о повторном слушании, или обратиться в Tenants Union.

Victorian Civil and Administrative Tribunal  
55 King Street Melbourne 3000

☎ (03) 9628 9800

☎ 1800 133 055 (Бесплатный звонок)

факс (03) 9628 9822

Распорядок работы: 9.00 - 16.30 с понедельника по пятницу

При подаче заявления о проведении повторного слушания вам следует попросить работников Трибунала связаться с полицией и попросить приостановить действие ордера до особого распоряжения. Вам также следует самому позвонить в полицию и подтвердить наличие отсрочки.

На повторном слушании вам нужно будет убедить члена Трибунала в том, что у вас была уважительная причина для неявки на первоначальное слушание. Если Трибунал сочтет ваши объяснения убедительными, то он отменит прежнее решение и распорядится о повторном слушании дела. Плата за подачу заявления о проведении повторного слушания не взимается.

## Незаконное выселение

☞ Если хозяин жилого помещения, агент или кто-то другой по их поручению попытаются физически выселить вас или поменять дверные замки, то такие действия будут считаться незаконными. Выселение может производить только полиция.

Если хозяин или агент грозят вам выселением, то вам следует обратиться в Трибунал с просьбой издать Restraining Order. Если хозяин или агент появятся в помещении и попытаются выселить вас, то вам следует немедленно позвонить в полицию.

Если вас незаконно выселят, то вам следует немедленно обратиться в Трибунал с просьбой о проведении срочного слушания (если это возможно, то следует явиться для этого в Трибунал лично). Трибунал может распорядиться о том, чтобы хозяин дал вам возможность снова вселиться в помещение.

Вам также следует подать жалобу на имя Director of Consumer Affairs Victoria. По отношению к лицам и компаниям, признанным виновными в незаконных выселениях, применяются строгие санкции.

Вы можете также требовать компенсации за причиненные неудобства, материальные издержки, а также утрату или повреждение вашего имущества в результате незаконных действий хозяина. Более подробная информация по этому вопросу имеется в информационных листках Complaints about estate agents and landlords и Claiming compensation.

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