



# Отношения между квартиросъемщиками при совместной аренде жилья



Для многих людей совместная аренда жилья является наиболее подходящим вариантом аренды, так как при этом все расходы, связанные с внесением квартплаты и оплатой счетов, распределяются на всех проживающих в помещении. Кроме того, жить вместе с друзьями интереснее и веселее, чем снимать жилье отдельно. Однако если при совместной аренде жилья возникнут спорные ситуации с другими квартиросъемщиками, то зачастую разрешить их бывает непросто, особенно в том случае, если вы продолжаете проживать вместе.

## Какой вариант совместной аренды жилья вы используете?

Имеется несколько видов совместной аренды жилых помещений. Не все жилые помещения для совместной аренды одинаковы, и ваши права и обязательства в соответствии с законом будут определяться способом аренды.

Если вы подпишете договор об аренде жилья (lease) с хозяином жилого помещения или агентом по сдаче жилья в аренду совместно хотя бы с одним квартиросъемщиком, то вы будете считаться соарендатором. У всех соарендаторов будут равные обязательства в вопросах внесения квартплаты и соблюдения требований закона, относящихся к аренде жилья. Соарендаторы несут юридическую ответственность в соответствии с договором об аренде жилья совместно и порознь. Это значит, что хозяин жилого помещения может требовать погашения всех задолженностей по квартплате или компенсации в связи с невыполнением обязательств (например, при повреждении жилого помещения) у всех соарендаторов или у любого из них.

Вы можете считаться соарендатором даже в том случае, если ваши имя и фамилия не указаны в договоре об аренде жилья, если другой квартиросъемщик выделил вам долю в аренде жилого помещения (с предварительного согласия хозяина), причем хозяин или агент по сдаче жилья в аренду знают, что вы живете в помещении. Как правило, залог, внесенный другим квартиросъемщиком, переводится на ваше имя.

Вы также можете вселиться в помещение для совместного проживания в соответствии с договоренностью о субаренде. Вы можете считаться субарендатором в том случае, если другой квартиросъемщик (основной квартиросъемщик) получает с вас квартплату. Субарендатор жилья, как правило, не ведет дел напрямую с хозяином жилого помещения или агентом по сдаче жилья в аренду. Прежде чем вселиться в помещение в качестве субарендатора, вы должны убедиться в том, что хозяин или агент дал основному квартиросъемщику письменное разрешение на ваше вселение в помещение. Законодательство об аренде жилья распространяется на споры в связи с арендой жилья, возникшие между субарендатором и основным квартиросъемщиком, если субаренда осуществляется в соответствии с законом.

Если вы проживаете в жилом помещении совместно с его хозяином или основным квартиросъемщиком (например, в рамках схемы "homestay"), то с точки зрения закона это может расцениваться как разрешение на проживание в помещении (licence). В этой ситуации вы не будете считаться квартиросъемщиком и, соответственно, не сможете пользоваться такими инструментами юридической защиты, какими пользуются квартиросъемщики. Эта сфера законодательства очень сложна, и вам следует обратиться за консультацией.

Если вы арендуете жилье в помещении для совместного проживания, где имеется одна или более комнат для проживания четырех (4) или более человек, то вы можете рассматриваться как жилец меблированных комнат (rooming house resident). Жильцы меблированных комнат могут пользоваться инструментами юридической защиты в случае возникновения спора с хозяином или менеджером меблированных комнат.

### Как разрешить возникающие проблемы?

Если вы арендуете жилье в помещении для совместного проживания и у вас возникнет спор с хозяином жилого помещения или агентом по сдаче жилья в аренду, или если у вас не будет ясности относительно того, каким видом совместного жилья считается ваше помещение в соответствии с законом, то вы можете получить бесплатную и конфиденциальную консультацию в Союзе квартиросъемщиков штата Виктория (Tenants Union of Victoria). Желательно также обратиться в Tenants Union или получить юридическую консультацию перед подписанием договора об аренде жилья, если вам неясны какие-то термины или условия.

Если у вас возникнет спор с другим соарендатором жилья, то такой спор будет труднее урегулировать, потому что законы об аренде жилья не распространяются на споры соарендаторов. Если у вас возникнет спорная ситуация с другим квартиросъемщиком, то вы можете получить консультацию в одном из общественных юридических центров (Community Legal Centre) или обратиться за помощью в Центр по разрешению спорных ситуаций штата Виктория (Dispute Settlement Centre of Victoria). Чем раньше вы обратитесь за помощью, тем больше будет вероятность успешного разрешения проблемы.



# Какие факторы необходимо учитывать при совместном проживании

Чтобы избежать проблем, которые часто возникают при совместном проживании, вам следует учитывать следующие факторы:

## Вселение в помещение, в котором уже проживают квартиросъемщики

### > Дал ли хозяин жилого помещения разрешение на ваше вселение?

Было ли такое разрешение дано в письменном виде? По закону хозяина жилого помещения или агента по сдаче жилья в аренду необходимо известить о вселении нового квартиросъемщика в помещение, и вы обязаны заручиться их письменным разрешением.

### > Действует ли договор об аренде жилья?

Если да, то вам желательно добиться внесения ваших имени и фамилии в договор, чтобы пользоваться равными правами с теми людьми, которые будут проживать вместе с вами. Помните, что в этом случае вы будете нести ответственность в соответствии с договором об аренде жилья совместно и порознь.

### > Вы внесли залог? Кому вы уплатили сумму залога?

Когда человек вселяется в помещение для совместного проживания с другими квартиросъемщиками, он, как правило, должен уплатить соответствующую долю залога. При внесении залога не забудьте подписать Бланк переоформления залога на имя другого квартиросъемщика (Bond Transfer form) и получить квитанцию за внесенную вами сумму.

### > Вы узнали, какие еще счета вам необходимо оплачивать после вселения?

Плата за телефон, газ, электричество и другие коммунальные услуги, как правило, распределяется на всех тех, кто проживает в помещении. Узнайте, на чье имя выписываются эти счета, и внесите эти расходы на проживание в ваш бюджет.

### > Существуют ли особые правила для проживающих в вашем жилом помещении?

Иногда квартиросъемщики, совместно проживающие в помещении, вырабатывают свои собственные правила с тем, чтобы лучше организовать ведение домашнего хозяйства. Эти домашние правила могут включать график уборки, приготовления еды и покупки продуктов. К ним также могут относиться порядок внесения квартплаты и порядок уведомления хозяина в том случае, если кто-то захочет выселиться из помещения. Если такие правила существуют, вам нужно понять их и согласиться с ними, прежде чем вселиться в помещение.

## Создание условий для совместного проживания

Иногда люди предпочитают вселиться в жилое помещение одновременно и установить в нем порядок проживания, который устраивает всех жильцов. По возможности, желательно создавать такое совместное жилье вместе с людьми, на которых вы можете положиться и кто может себе позволить вносить свою долю квартплаты и платы за коммунальные услуги. Для того, чтобы все, кто будет проживать совместно, имели равные права и обязательства, следует внести имена и фамилии всех квартиросъемщиков в договор об аренде жилья.

Для того, чтобы избежать в будущем спорных ситуаций, вам и тем, кто будет проживать совместно с вами, желательно достичь договоренностей о том, каким будет домашний уклад и как будет вестись домашнее хозяйство. Для того, чтобы избежать недоразумений, вы можете составить такую договоренность в письменном виде с тем, чтобы ее подписали все, кто будет вселяться в помещение. При составлении такой договоренности вам следует дать ответы на следующие вопросы:

### > Какую сумму квартплаты вносит каждый проживающий?

Как правило, сумма квартплаты делится поровну. Иногда кто-то платит большую сумму из-за того, что у него больше спальня.

### > Как распределится сумма оплаты коммунальных счетов, и как будут оплачиваться счета?

Следует решить вопрос о том, на чье имя будут выписываться счета. Возможно, вам также придется разработать систему

подсчета доли каждого квартиросъемщика в оплате счетов за телефон (например, по количеству звонков).

### > Как будут собираться деньги?

### > Будут ли собираться деньги в "общий котел" для оплаты расходов на проживание, например, на покупку продуктов?

### > Кто предоставит мебель и электробытовые приборы?

Обычно желательно оговорить конкретно, какие вещи предоставит каждый из проживающих. В некоторых случаях квартиросъемщики берут напрокат электробытовые приборы и совместно оплачивают стоимость проката. Если вам нужны еще какие-то вещи для бытовых нужд, то предпочтительно, чтобы каждый покупал их отдельно для индивидуального пользования.

## Совместное проживание

Прежде чем совместно вселяться в помещение, желательно обсудить повседневные бытовые вопросы, чтобы учесть потребности каждого и избежать спорных ситуаций в будущем.

### > Как будет вестись домашнее хозяйство - совместно или индивидуально?

Вы хотите покупать продукты и готовить еду вместе или раздельно? У разных людей могут быть совершенно разные предпочтения.

### > Каков допустимый уровень шума?

Если у совместно проживающих квартиросъемщиков будут разные стили жизни, то это может создать определенные трудности. Прежде чем вселяться в жилое помещение, желательно установить четкие правила, касающиеся уровня шума. Возможно, вы придете к соглашению о недопустимости сильного шума в определенные промежутки времени, например, с позднего вечера до утра.

### > Сколько времени у вас и у других квартиросъемщиков могут находиться гости?

Желательно договориться о том, сколько времени другие люди (например, друзья, родственники или партнеры) могут оставаться в доме, прежде чем им придется оплачивать свою долю расходов на проживание, включая квартплату и счета за коммунальные услуги.

### > Кто будет вносить квартплату и оплачивать счета?

Вам следует решить вопрос о том, какую долю квартплаты будет вносить каждый из вас. Необходимо узнать в телефонной компании и в других компаниях, предоставляющих коммунальные услуги, о том, какие у них существуют варианты внесения платы, например, можно ли вносить плату ежемесячно. Не забудьте получать и сохранять квитанции об уплате.

## Выселение из совместно арендуемого помещения

Вам необходимо знать, что следует предпринять, когда кто-то из квартиросъемщиков хочет выселиться из снимаемого помещения. Обычно спорные ситуации возникают тогда, когда кто-то из квартиросъемщиков хочет выселиться из помещения до истечения срока действия договора об аренде жилья. Вы можете избежать таких ситуаций, установив четкую договоренность о том, за какое время следует подавать уведомление о выселении, кто будет подыскивать нового квартиросъемщика и кто возьмет на себя обязанность уведомлять хозяина жилого помещения или агента по сдаче жилья в аренду.

Если ваши имя и фамилия указаны в договоре об аренде жилья, то вы будете вносить квартплату до истечения срока действия договора или до того момента, когда вселится другой квартиросъемщик.

Более подробная информация имеется в наших информационных листках *Shared households* ("Совместное проживание в помещении") и *Assignment & sub-letting* ("Передача прав аренды другому лицу и субаренда").

# Несколько полезных советов о том, как строить отношения с совместно проживающими с вами людьми

- > открыто говорите друг с другом обо всех проблемах, уделяя достаточно времени для обсуждения всех спорных вопросов
- > если вопрос касается всех квартиросъемщиков, то следует запланировать общее собрание в удобное для всех время
- > ясно выскажите, в чем состоит проблема, стараясь сохранять спокойствие и хладнокровие
- > обсудите спорный вопрос или поступки, в результате которых возникла проблема, но не утверждайте, что сам человек является источником проблем
- > внимательно выслушайте объяснения человека, с которым вы вместе проживаете, и попытайтесь не перебивать его
- > укажите, какие были нарушены правила, действующие у вас в доме
- > обсудите возможные варианты решения проблемы

- > придите к соглашению о том, что каждый из вас должен сделать для решения проблемы

Если проблему невозможно решить, то обратитесь в Центр по разрешению спорных ситуаций (Dispute Settlement Centre). Работники центра могут предложить вам пути решения проблемы и устроить согласительную встречу (если проживающие с вами люди согласятся на нее прийти). На этой встрече, которую будет проводить независимый посредник (работник согласительной службы), будут присутствовать все проживающие с вами люди, и вам представится возможность найти выход из создавшегося положения.

Если согласительная процедура будет неуместна или окажется безуспешной, то вы можете обратиться за консультацией в Общественный юридический центр (Community Legal Centre).

## Куда обратиться за помощью

### Tenants Union of Victoria

Предоставляет бесплатные юридические консультации в связи со спорами в сфере аренды жилья, возникшими между квартиросъемщиками и хозяевами жилых помещений или агентами по сдаче жилья в аренду.

☎ 9416 2577

[www.tuv.org.au](http://www.tuv.org.au)

### Федерация общественных юридических центров (Federation of Community Legal Centres)

Если вам нужна бесплатная юридическая консультация по спорным вопросам в связи с субарендой жилья, то позвоните в Федерацию и узнайте, где находится ближайший юридический центр.

☎ 9652 1500

[www.communitylaw.org.au](http://www.communitylaw.org.au)

### Dispute Settlement Centre of Victoria

Предоставляет посреднические услуги, способствующие разрешению споров между людьми, совместно арендующими жилые помещения.

☎ 9603 8370 (бесплатный звонок ☎ 1800 658 528 для тех, кто звонит из-за пределов Мельбурна)

[www.justice.vic.gov.au/disputes](http://www.justice.vic.gov.au/disputes)

### Комиссия штата Виктория по равным возможностям и правам человека (Victorian Equal Opportunity & Human Rights Commission)

Предоставляет бесплатные консультации тем, кто считает, что подвергается дискриминации со стороны хозяев жилых помещений или агентов по сдаче жилья в аренду.

☎ 1300 292 153

[www.equalopportunitycommission.vic.gov.au](http://www.equalopportunitycommission.vic.gov.au)

### Управление по залогу в связи с арендой жилья (Residential Tenancies Bond Authority)

Вы можете навести в Управлении справки по поводу вашего залога.

☎ 1300 137 164

[www.rtba.vic.gov.au](http://www.rtba.vic.gov.au)

### Служба помощи иностранным студентам (International Student Care Service)

Предоставляет поддержку иностранным студентам круглосуточно, 7 дней в неделю, консультируя их по вопросам аренды жилья, помогая в решении личных проблем, в визовых вопросах, в случае, когда требуется неотложная медицинская помощь, и в решении других важных проблем.

☎ 1300 55 99 62 (круглосуточно, 7 дней в неделю)

[www.internationalstudentcare.com](http://www.internationalstudentcare.com)

### Службы помощи студентам (Students Services)

Узнайте, есть ли в вашем учебном заведении студенческая жилищная служба, служба помощи иностранным студентам или юридическая служба для студентов, которая может предоставить вам консультацию и поддержку.

### Телефонная переводческая служба (Telephone Interpreting Service)

Обратитесь в Телефонную переводческую службу, если вам нужен переводчик для того, чтобы позвонить в любую из вышеназванных организаций

☎ 131 450 (круглосуточно, 7 дней в неделю)



Эта информация относится только к австралийскому штату Виктория, и ее следует расценивать только в качестве общего руководства. Она не может заменить собой юридическую консультацию или Residential Tenancies Act 1997.