

Увеличение размера квартплаты

Если хозяин жилья хочет увеличить размер квартплаты в течение срока действия вашего договора аренды жилья (иногда его называют договор о «сдаче внаем»), он должен вручить вам соответствующее уведомление. Кроме того, существует ряд ограничений относительно того, когда и насколько допускается повышение квартплаты.

Размер квартплаты не должен повышаться в течение срока действия договора об аренде жилья на определенный срок, за исключением случаев, когда это письменно зафиксировано в договоре. К сожалению, стандартный агентский договор об аренде недвижимости часто включает данное условие, поэтому важно внимательно прочитать форму договора, прежде чем подписывать его. Если вы не согласны с этим условием, вам следует попытаться исключить его из договора. Однако, агент или хозяин жилья могут настоять на включении этого условия.

Уведомление

Вам не должны повышать арендную плату чаще, чем раз в 6 месяцев. Это требование распространяется на периодические (т.е. ежемесячные) договоры аренды и договоры, заключаемые на определенный срок, в рамках которых разрешается увеличение размера квартплаты в течение фиксированного срока. (Если в вашем договоре аренды на определенный срок есть пункт, который разрешает неоднократное увеличение размера квартплаты в течение 6-месячного периода, он является недействительным.)

Домовладелец должен за 60 дней предоставить вам письменное уведомление на специальном бланке о намерении увеличить размер квартплаты. Если такое уведомление отправляется по почте, он должен добавить 2 рабочих дня на доставку вам уведомления.

Уведомление должно касаться только однократного повышения квартплаты, а также должно содержать информацию о вашем праве обратиться в Отдел по защите прав потребителей штата Виктория (Consumer Affairs Victoria) в течение 30 дней для проведения расследования в отношении такого повышения, если вы считаете его слишком большим.

Если уведомление о повышении квартплаты не соответствует всем вышеперечисленным условиям, оно является недействительным, и вы не должны платить большую сумму, нежели было оговорено ранее. Если вы получили уведомление о повышении квартплаты и считаете, что оно может быть недействительным, обратитесь за консультацией в Союз квартиросъемщиков (Tenants Union).

Как оспорить повышение арендной платы

Если вы считаете, что увеличение размера квартплаты сильно завышено, вы можете вызвать инспектора Отдела по защите прав потребителей штата Виктория (Consumer Affairs Victoria), чтобы он осмотрел жилье и оценил, является ли повышение квартплаты обоснованным. Вам необходимо подать запрос в течение 30 дней с момента получения уведомления.

Запросы следует отправлять по адресу:

The Director
Consumer Affairs Victoria
GPO Box 123
Melbourne VIC 3001

Инспектор должен осмотреть состояние жилья, коммунальных удобств и прочих услуг, предоставляемых вместе с объектом недвижимости, а также сравнить размер заявленной в уведомлении квартплаты с предложениями по аналогичным объектам жилой недвижимости в этом районе. В ходе проверки вам следует обратить внимание инспектора на все, что, по вашему мнению, подтверждает ваше заявление о том, что размер увеличения квартплаты завышен. Это может включать эксплуатационное состояние жилья, проблемы с его расположением, а также все удобства или услуги, которые обеспечивает преимущественно вы, а не хозяин недвижимости.

Если инспектор не сочтет размер квартплаты завышенным, вам следует решить, нужно ли вам письменное заключение инспектора. Следует помнить, что хозяину жилья также положена копия данного заключения, и, если в нем допускается, что квартплата может быть выше, это может стать поводом для ее повышения в будущем.

см. продолжение на обратной стороне...

Если инспектор сочтет размер квартплаты завышенным, обычно он должен постараться согласовать с хозяином жилья или агентом по недвижимости более приемлемую сумму.

Если инспектор сочтет размер квартплаты завышенным, но ему не удастся договориться о более адекватной сумме, он должен будет предоставить вам письменное заключение. После того, как вы получите это заключение, вы сможете обратиться в Трибунал по гражданским и административным делам штата Виктория (Victorian Civil and Administrative Tribunal) с просьбой выдать распоряжение о запрете повышения квартплаты. Обращение в суд должно быть подано в течение 30 дней с момента получения заключения инспектора.

Если Суд решит, что квартплата повышается слишком существенно, он может выдать постановление о запрете повышения квартплаты или о повышении ее в меньшем объеме. Он также может установить срок (до 12 месяцев), в течение которого хозяину жилья будет запрещено повышать квартплату. Однако суд выдает такие постановления, только если предлагаемое повышение существенно увеличит размер вашей квартплаты по сравнению с аналогичными жилыми объектами в вашем районе.

Если повышение квартплаты вступит в силу до того, как состоится слушание по вашему делу в Трибунале, вам придется вносить квартплату в увеличенном объеме, пока суд не вынесет решение. Если решение будет принято в вашу пользу, суд может обязать владельца жилья вернуть вам размер переплаты.

Сокращение объема услуг или ограничение возможностей пользования коммунальными удобствами

Если владелец жилья сокращает объем услуг или ограничивает возможности пользования коммунальными удобствами в занимаемом вами помещении (например, закрывает общую прачечную), не снижая при этом сумму квартплаты, вы можете подать запрос в Отдел по защите прав потребителей штата Виктория (Consumer Affairs Victoria) для вынесения заключения относительно того, положено ли вам уменьшение размера квартплаты. Если заключение будет вынесено в вашу пользу, вы можете обратиться в Трибунал с просьбой выдать постановление о снижении квартплаты.

Переговоры с владельцем жилья

Стоит попытаться обсудить предложенное повышение квартплаты с владельцем жилья или агентом по недвижимости. Они могут согласиться уменьшить эту сумму, в особенности, если вы являетесь долгосрочным или надежным квартиросъемщиком, или если вы будете вынуждены съехать вследствие увеличения арендной платы.

Если у вас есть заключение инспектора, вы также можете использовать его, чтобы попытаться договориться с домовладельцем или агентом, чтобы вам не пришлось прибегать к следующему шагу — обращению в Трибунал. Следует убедиться, что все достигнутые договоренности зафиксированы письменно и подписаны вами и владельцем жилья или агентом.

Отказ вносить повышенную арендную плату

Если владелец жилья или агент вручили вам действительное уведомление о повышении квартплаты, но вы отказываетесь заплатить эту сумму, у вас возникнет задолженность по квартплате (т.е. задержка квартплаты). После того как срок задолженности составит 14 дней, владелец жилья или агент могут вручить вам Уведомление о выселении в течение 14 дней (14-day Notice to Vacate) и обратиться в Трибунал, чтобы вас выселили. Вам должна быть предоставлена возможность представить дело со своей позиции в Трибунале, однако всегда сохраняется возможность того, что вас выселят. См. информационный листок **«Как не допустить выселения за задолженность по квартплате» (Avoiding eviction for rent arrears)** или обратитесь за более подробной информацией в Союз квартиросъемщиков.

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