

# Начало аренды жилья

## Договоры об аренде жилья

Договор об аренде жилья (иногда называемый «договор жилищного найма») может быть письменным или устным. Он может заключаться на определенный срок (например, 6 или 12 месяцев) или автоматически продлеваться (обычно ежемесячно).

Договоры, заключаемые на определенный срок, более надежны, потому что при таком договоре арендодателю труднее выселить вас. Однако, если вы захотите прекратить аренду помещения до истечения срока действия такого договора, то это, возможно, повлечет за собой убытки с вашей стороны. (См. информационный листок **Breaking a lease («Распоржение договора об аренде жилья»)** для получения дополнительной информации). Рекомендуется заключать договор на определенный срок только в том случае, если вы уверены, что проживете в помещении в течение всего срока действия договора.

➔ Прежде чем вносить квартплату и вселяться в помещение, убедитесь в том, что вас устраивает его состояние. Если хозяин предлагает или согласен провести ремонт помещения до вашего вселения (например, установить нагревательный прибор), то добейтесь того, чтобы эта договоренность была отражена в договоре об аренде или зафиксирована в письменном виде.

Если договор заключается в письменном виде, то перед его подписанием вам должны дать один из экземпляров. При необходимости, обратитесь за консультацией, прежде чем подписывать договор, особенно если в него включены «дополнительные условия». Вам должен быть выдан экземпляр подписанного сторонами договора в течение 14 дней с момента его подписания.

## Отчет о состоянии жилья и другие документы

В начале аренды жилья владелец жилого помещения должен предоставить вам:

- > Положение о правах и обязанностях (брошюра, изданная Отделом по защите прав потребителей в штате Виктория (Consumer Affairs Victoria))
- > если вы уже внесли залог, 2 копии заполненного бланка Отчета о состоянии жилья, подписанного арендодателем или агентом

> имя, фамилию, адрес, номер телефона и факса арендодателя, а также письменное заявление, посредством которого агенту разрешается или запрещается одобрять проведение срочного ремонта

> в случае одобрения в заявлении должна быть указана максимально допустимая стоимость такого ремонта, а также номер телефона или факса на случай необходимости проведения срочного ремонта).

Отчет о состоянии жилья может стать неопровержимым доказательством состояния помещения (как внутри, так и снаружи) на момент вашего вселения. Отчет может помочь вам отстаивать свою позицию в случае попытки удержания залога или требования о компенсации расходов, связанных с устранением повреждений или уборкой помещения в конце аренды. Не забудьте описать в обоих экземплярах отчета все замеченные вами проблемы (например, пятна на ковровом покрытии). Если на бланке не хватает места, то напишите «см. приложение» в соответствующей части бланка и приложите отдельный лист бумаги. Заполнив отчет, подпишите его и верните один экземпляр владельцу жилого помещения, а другой сохраните у себя в надежном месте. Это необходимо сделать в течение 3 рабочих дней с момента вселения.

➔ Информация об осмотре жилых помещений и подаче заявлений на предоставление жилья в аренду представлена в информационном листке **Applying for a private rental property («Подача заявления на предоставление жилого помещения в аренду в частном секторе»)**.

## Квартплата и залог

Если квартплата составляет не более \$350 в неделю, то вас могут попросить внести плату не более чем за месяц вперед, а также залог в размере не более месячной квартплаты. Если квартплату необходимо вносить каждую неделю, то вас могут попросить внести квартплату вперед не более чем за 2 недели.

см. продолжение на обратной стороне...

Если квартплата превышает \$350 в неделю, то ограничения на сумму залога или вносимой вперед квартплаты не устанавливаются.

Если в договоре об аренде жилья говорится, что помещение является основным местом проживания его владельца, и что он намеревается вселиться обратно по окончании срока аренды, то ограничения на сумму залога не устанавливаются.

По закону агент (или кто-либо другой, в том числе третьи лица) не имеют права взимать плату за выдачу первой карточки для внесения квартплаты или за установление и/или использование прямых списаний со счета в пользу арендной платы. Более подробная информация представлена в информационном листке **Complaints about landlords and real estate agents («Жалобы на арендодателей и агентов по операциям с недвижимостью»)**.

Если вы вносите квартплату лично, то вам сразу же должна выдаваться квитанция. Если вы пользуетесь другим методом внесения квартплаты и указываете, что хотели бы получить квитанцию, то вам должны выдать ее в течение 5 рабочих дней. Даже если вы не просите выдать вам квитанцию в момент внесения арендной платы, вы имеете право потребовать выписку об этом в течение 12 месяцев с момента внесения платы. Выписку о внесении квартплаты вам должны предоставить в течение 5 рабочих дней с момента запроса.

В большинстве случаев с вас не могут требовать и залог, и гарантию одновременно. Если это произойдет, то вам следует обратиться за консультацией в Союз квартиросъемщиков (Tenants Union).

При внесении залога владелец помещения или агент обязаны заполнить и подписать Бланк о внесении залога и дать его вам на подпись. Он должен поместить заполненный бланк и сумму залогов в Службу залогов за аренду жилых помещений (Residential Tenancies Bond Authority) в течение 10 рабочих дней. Служба залогов должна прислать вам квитанцию в течение 15 рабочих дней с момента получения залога. См. информационный листок **Bonds (Залог)**, чтобы узнать об этом подробнее.

↻ Квартплата не может увеличиваться чаще, чем один раз в 6 месяцев. См. информационный листок **Rent increases («Повышение квартплаты»)**, чтобы узнать об этом подробнее.

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