

# Намерение прекратить аренду помещения

## При отсутствии договора об аренде жилья на определенный срок

Вы обязаны подать письменное Уведомление о намерении освободить жилое помещение своему арендодателю как минимум за 28 дней, если вы решите съехать.

Уведомление о намерении освободить жилое помещение — это обычное письмо, адресованное арендодателю, в котором указана дата вашего выселения. Владелец помещения должен получить уведомление за 28 дней до даты выселения. Это значит, что если вы отправляете уведомление почтой, а не вручаете лично, то необходимо учесть 2 рабочих дня на доставку. Сохраните для себя копию уведомления и пользуйтесь заказной почтой (не забудьте сохранить квитанцию), чтобы у вас было документальное подтверждение даты отправки уведомления.

Если вы собираетесь выселиться до истечения 28-дневного срока, то вам следует сообщить об этом владельцу жилья и вернуть ключи, чтобы помещение, при возможности, можно было как можно скорее сдать другому квартиросъемщику. Если до истечения 28-дневного срока найдется другой квартиросъемщик, то вы внесете квартплату только до момента его вселения.

При некоторых обстоятельствах вы можете подать Уведомление о намерении освободить жилое помещение только за 14 дней. Это происходит в следующих случаях:

- > владелец вручил вам Уведомление о выселении в течение 120 дней;
- > владелец вручил вам Уведомление о выселении в течение 60 дней;
- > вы снимаете государственное жилье и получили Уведомление о выселении в течение 90 дней по причине того, что вы более не соответствуете критериям для предоставления государственного жилья;
- > вам требуется особый или личный уход, который не может предоставляться в арендуемом жилом помещении;
- > вы получили письменное предложение о предоставлении вам государственного жилья;
- > вы переезжаете во временное жилье, предоставляемое в кризисных ситуациях.

## При наличии договора об аренде жилья на определенный срок

Если срок действия договора об аренде жилья подходит к концу, то вы можете подать письменное уведомление о выселении за 14 или 28 дней (в соответствии с правилами, изложенными выше). Если вы намереваетесь съехать в день окончания срока действия договора, то вы все равно должны подать письменное уведомление. Это необходимо сделать потому, что по истечении срока действия договора он автоматически продлевается на определенный период (т.е. с этого момента он будет продлеваться ежемесячно) до тех пор, пока вы или арендодатель не подадите уведомление о выселении.

Указанная вами в уведомлении дата окончания аренды **не может предшествовать дате окончания действия договора, заключенного на определенный срок**. Это правило действует даже в тех случаях, когда владелец помещения вручил вам Уведомление о выселении, срок которого истекает в день окончания действия срочного договора.

Если вы заключили договор об аренде жилья на определенный срок и хотите выселиться до окончания срока его действия, то вы, вероятно, должны будете возместить убытки, связанные с расторжением договора об аренде жилья (См. информационный листок ***Breaking a lease («Расторжение договора об аренде жилья»)***, для получения дополнительной информации).

## Невыполнение обязательств арендодателем

Если арендодатель или агент не выполнили свои обязательства, предусмотренные *Законом об аренде жилья от 1997 года (Residential Tenancies Act 1997)*, то вы можете прервать аренду досрочно, не возмещая при этом убытки, связанные с расторжением договора об аренде жилья. Это правило действует, если владелец жилья:

- > не принял мер к тому, чтобы помещение было освобождено и надлежащим образом прибрано 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 или не предоставил вам ключи после замены замка;

см. продолжение на обратной стороне...

> не заменил неисправное водопроводное оборудование на исправное оборудование с соответствующими техническими характеристиками.

➔ Существуют особые правила в отношении ремонта. Более подробная информация представлена в информационном листке **Repairs («Ремонт»)**. Вы также можете обратиться в Союз квартиросъемщиков (Tenants Union).

Если владелец жилого помещения не выполнил какое-то из этих обязательств, то вы можете послать ему Уведомление о невыполнении обязательств. С помощью этого уведомления вы извещаете арендодателя о том, что он обязан устранить проблему (или, в соответствующих случаях, выплатить компенсацию) в течение 14 дней. См. информационный листок **Breach of Duty Notice («Уведомление о невыполнении обязательств»)** для получения дополнительной информации.

Если арендодатель не устранил проблему после получения Уведомления о невыполнении обязательств, то вы можете подать заявление в Трибунал штата Виктория по гражданским и административным спорам о выдаче предписания на выполнение обязательств. Если владелец помещения не выполнил предписание Трибунала, то вы можете послать ему Уведомление о намерении освободить жилое помещение в течение 14 дней. Вам следует послать уведомление заказным письмом (прибавив 2 дня на доставку), оставить для себя копию и сохранить почтовую квитанцию.

Вы также можете послать владельцу помещения Уведомление о намерении освободить жилое помещение в течение 14 дней, если вы уже отправили ему два Уведомления о невыполнении обязательств, касающихся нарушения одного и того же обязательства, которое владелец помещения нарушает в третий раз. Сохраняйте копии всех Уведомлений о невыполнении обязательств, которые отправляете, а также все доказательства подобных нарушений обязательств. Более подробная информация представлена в информационном листке **Breach of Duty Notice («Уведомление о невыполнении обязательств»)**.

## Несоответствие помещения условиям для проживания

Если помещение небезопасно или непригодно для проживания, то вы можете вручить хозяину Уведомление о намерении немедленно освободить жилое помещение. Убедитесь в том, что у вас есть достаточные доказательства того, что данное помещение должно быть признано небезопасным или непригодным для проживания.

## Внесение последней квартплаты

Для того чтобы подать Уведомление о намерении освободить жилое помещение, вам не обязательно ждать того дня, когда вы обычно вносите квартплату. Если вы хотите освободить помещение в промежутке между платежами, то вам нужно подсчитать, за сколько

дней вы должны внести плату, и уплатить данную сумму в качестве окончательного расчета. Например, если вы подаете Уведомление о намерении освободить помещение в течение 28 дней в середине месячного периода между платежами, то вам придется заплатить только приблизительно за 2 недели. Чтобы подсчитать сумму платежа, подсчитайте стоимость одного дня аренды (для этого нужно сумму месячной арендной платы умножить на 12, а затем разделить на 365), а затем умножьте полученную сумму на количество дней, в течение которых вы будете находиться в помещении.

➔ Вы не имеете права не вносить квартплату под предлогом того, что арендодатель может использовать залог в качестве арендной платы.

Ваша аренда жилья закончится тогда, когда вы освободите помещение и вернете ключи. Не забудьте вернуть ключи в тот день, когда освободите помещение, так как вы будете считаться арендатором (и будете обязаны вносить квартплату) до тех пор, пока не сдадите ключи. См. информационный листок **Ending a tenancy («Прекращение аренды помещения»)** для получения более подробной информации.

## Если вы раздумываете и решите не прекращать аренду помещения

Если вы захотите отменить свое Уведомление о намерении освободить жилое помещение, то вы должны сделать это в письменном виде и попросить арендодателя или агента поставить подпись. Он может отказаться далее сдавать вам помещение. Если владелец помещения или агент поставит свою подпись, то вам, возможно, придется возместить расходы, понесенные, например, на размещение объявлений для поиска новых квартиросъемщиков.

Если вы подадите Уведомление о намерении освободить жилое помещение и не освободите помещение до указанной в уведомлении даты, то арендодатель может подать в Трибунал штата Виктория по гражданским и административным спорам (Victorian Civil and Administrative Tribunal) заявление о выдаче Предписания о возврате помещения в распоряжение арендодателя, в результате чего вас могут выселить. Обратитесь за консультацией в Союз квартиросъемщиков (Tenants Union).

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