

О чем необходимо знать перед вселением в частное жилье или в помещение для совместного проживания

Договор об аренде жилья

Если ваше заявление о предоставлении жилья в аренду окажется успешным, то будет заключен договор об аренде жилья. Большинство договоров об аренде жилья заключаются в письменном виде, но бывают и устные договоренности.

Существует два вида договоров об аренде жилья: договора, заключаемые на определенный срок, и периодически продлеваемые договора. Договор, заключаемый на определенный срок, позволяет вам арендовать помещение в течение установленного срока (как правило, 6 или 12 месяцев), в то время как периодически продлеваемый договор продляется из месяца в месяц.

➔ Договор об аренде жилья - это документ, имеющий обязательную юридическую силу, и в случае, если квартиросъемщик решает выселиться до истечения срока действия договора, ему, как правило, приходится оплачивать связанные с этим убытки хозяина. Если вам нужно прервать договор об аренде жилья, обратитесь за консультацией в свою студенческую жилищную службу или Союз квартиросъемщиков (Tenants Union).

Большинство договоров об аренде жилья заключаются на определенный срок (6 или 12 месяцев), что не совпадает с продолжительностью учебного года. Это главное соображение, которое необходимо учесть, если вы планируете арендовать жилье для совместного проживания с другими квартиросъемщиками или отдельно для себя. Если вам придется искать новое жилье в середине семестра в связи с тем, что истек срок действия 6-месячного договора об аренде и хозяин не хочет продлевать его, то это может вызвать большие расходы и неудобства. Если вам придется прервать договор до истечения срока его действия или искать кого-то, кто может вселиться в комнату вместо вас в связи с тем, что семестр закончился и вам нужно выселиться, то это также может быть связано с большими трудностями и расходами.

Помните о том, что вы имеете право обговаривать условия договора и просить хозяина или менеджера общежития изменить срок действия договора таким образом, чтобы он совпадал с продолжительностью учебного года. В законе нет требования заключать договор именно на 6 или 12 месяцев.

Прежде чем подписывать договор об аренде жилья

- > Внимательно прочтите текст договора. Вы должны хорошо понимать, что вы подписываете. Договор об аренде жилья - это документ, имеющий обязательную юридическую силу. Никогда не подписываете того, чего вы не понимаете
- > Несмотря на то, что при периодически продлеваемом договоре на вас так или иначе распространяются механизмы юридической защиты в соответствии с Законом "Об аренде жилья" от 1997 года (*Residential Tenancies Act (RTA) 1997*), письменный договор, заключенный на определенный срок, обеспечивает самую надежную юридическую защиту в случае возникновения споров в связи с арендой жилья

- > Письменный договор надежнее устного. Если хозяин жилого помещения или агент что-то обещает (например, установить новый обогреватель), то вам следует добиться того, чтобы это обещание было зафиксировано в письменном виде

Вам должен быть выдан экземпляр договора в течение 14 дней с момента его подписания.

Внесение квартплаты вперед и залог

В большинстве случаев необходимо внести месячную квартплату вперед и залог, сумма которого равна месячной квартплате. Залог используется в качестве гарантии возмещения хозяину жилого помещения убытков или ущерба, который может причинить квартиросъемщик. Хозяин или агент по сдаче жилья в аренду должен выдать вам Бланк для внесения залога (Bond Lodgement form), который вы должны заполнить и подписать. Вы должны вернуть заполненный бланк хозяину или агенту по сдаче жилья в аренду. Он обязан предоставить вам копию и послать залог в Управление по залогам в связи с арендой жилья (Residential Tenancies Bond Authority - RTBA) в течение 10 рабочих дней. RTBA пришлет вам квитанцию и будет хранить залог до конца вашей аренды помещения.

Если вы не получите от RTBA квитанцию о получении залога в течение 15 рабочих дней, то вам нужно связаться с RTBA и узнать, получены ли деньги. Если хозяин или агент не внесет залог в RTBA, то это будет расцениваться как правонарушение. Если у вас будут основания считать, что ваш залог и заполненный бланк не переданы в RTBA, то вам нужно обратиться за консультацией в Tenants Union или ваше студенческую жилищную службу.

➔ Если у вас низкий доход и не хватает денег на внесение залога, то вам может полагаться ссуда на внесение залога от Жилищного управления (Office of Housing - OoH) в рамках Программы по предоставлению ссуд для внесения залога (Bond Loan Scheme).

➔ Если вам нужны деньги для того, чтобы внести квартплату вперед, избежать выселения или для покупки элементарных предметов домашнего обихода, то, возможно, вы сможете подать заявление на выделение средств из существующего при Жилищном управлении Фонда помощи для обустройства в жилом помещении (OoH Housing Establishment Fund).

Более подробная информация по этому вопросу имеется в нашем информационном листке **Bond loan scheme ("Программа по предоставлению ссуд для внесения залога")**. Вы можете обратиться за консультацией в свою студенческую жилищную службу или в Tenants Union.

продолжение на обр. стороне

Отчеты о состоянии помещений

До начала аренды жилья хозяин или агент по сдаче жилья в аренду осмотрит арендуемое помещение и заполнит бланк Отчета о состоянии помещения (Condition Report), в котором будет описано состояние комнаты на момент вашего вселения. Он обязан выдать вам два экземпляра заполненного отчета.

Очень важно, чтобы вы также заполнили Condition Report и записали по пунктам, в чем вы не согласны с хозяином или агентом в его оценке состояния помещения. Зафиксируйте все поломки и загрязнения, а также все, за что на вас могут возложить вину по окончании срока проживания в помещении.

- ➔ Желательно сделать фотографии всего, что находится в плохом состоянии, например, старого или загрязненного коврового покрытия, пятен на стенах или поврежденных занавесок или жалюзи.

Когда вы заполните отчет, подпишете его и запишете дату его составления, вам следует вернуть один экземпляр хозяину или агенту по сдаче жилья в аренду в течение 3 рабочих дней и сохранить другой экземпляр для себя. Этот отчет будет служить свидетельством того, в каком состоянии находилось помещение при вашем вселении. Отчет может понадобиться вам в том случае, если хозяин или агент при вашем выселении выдвинет против вас необоснованные претензии и предъявит права на залог для возмещения убытков в связи с повреждением помещения или для оплаты уборки.

Другие документы и информация

Хозяин жилого помещения или агент по сдаче жилья в аренду обязан предоставить вам свои контактные данные на случай необходимости провести срочный ремонт. Он также должен выдать вам брошюру "Перечень прав и обязанностей" (*Statement of Rights and Duties*), известную также под названием "Красная книга" (Red Book), в которой изложены права и обязанности хозяев и квартиросъемщиков в штате Виктория.

Вселение в помещения для совместной аренды

Если вы вселяетесь в помещение для совместной аренды с людьми, которые уже живут в помещении, то вам необходимо обратиться к хозяину за письменным разрешением на ваше вселение. Если вы вселяетесь на место квартиросъемщика, имя и фамилия которого указаны в договоре об аренде жилья, то эта процедура называется передачей прав аренды помещения другому лицу (assignment). Хозяин не может необоснованно отказать в разрешении на передачу прав аренды помещения другому лицу.

Вам следует также позаботиться о том, чтобы ваши имя и фамилия были внесены в договор об аренде жилья. Если ваши имя и фамилия будут внесены в договор об аренде жилья, то вы будете обладать равными правами аренды с людьми, которые будут проживать совместно с вами, но в то же время вы будете нести равную ответственность за повреждение помещения, невнесение квартплаты и т.п. В некоторых ситуациях внести имя и фамилию квартиросъемщика в договор об аренде жилья не представляется возможным. Более подробную информацию можно получить, обратившись в Tenants Union.

Если вы вселяетесь на место выселяющегося квартиросъемщика, причем на его имя был оформлен залог, то вам нужно обоим подписать

Бланк переоформления залога на имя другого квартиросъемщика (Bond Transfer form), прежде чем вы уплатите сумму залога выселяющемуся квартиросъемщику. Желательно также попросить хозяина или агента провести осмотр помещения, чтобы вам не пришлось нести ответственность за повреждения, причиненные до вашего вселения.

Случай из практики: Три года назад Курт вселился в помещение, арендуемое совместно с несколькими квартиросъемщиками, и уплатил свою долю залога Карлотте, которая в тот момент выселялась из помещения. Сейчас Курт уезжает за границу, и те, кто проживал в помещении совместно с ним, не стали искать никого другого, кто хотел бы вселиться на место Курта, а решили прекратить аренду и выселиться из помещения. Все шло хорошо до тех пор, пока дело не дошло до возврата залога. Курт и еще два квартиросъемщика, проживавшие вместе с ним, не были в числе тех, кто вселялся в помещение первоначально, и никто из них не заполнял Bond Transfer form. Ни Курт, ни другие проживающие совместно с ним квартиросъемщики никогда не встречались с первоначальными жильцами и не знают, где они теперь живут, но им нужно, чтобы эти люди подписали Bond Claim form, чтобы RTBA могло вернуть сумму залога. Если они не смогут найти первоначальных жильцов, то единственное, что им остается, - это подать заявление о слушании дела в Трибунале штата Виктория по гражданским и административным спорам (Victorian Civil and Administrative Tribunal - VCAT).

Субаренда при совместном проживании в помещении

Если вы вселяетесь в помещение для совместной аренды с людьми, которые уже живут в помещении, и при этом один из квартиросъемщиков берет на себя роль квартиросдатчика, то вы приобретаете статус субарендатора. Более подробная информация по этому вопросу имеется в информационном листке **Assignment & subletting ("Передача прав аренды другому лицу и субаренда")**.

Это сложная сфера законодательства, и если у вас возникнут затруднения в ситуации, когда, по вашему мнению, имеет место субаренда, вам следует обратиться за консультацией в вашу студенческую жилищную службу или в Tenants Union.

- ➔ Более подробную информацию можно найти в следующих информационных листках:
 - > **Starting a tenancy ("Начало аренды жилья")** (информационный листок)
 - > **Shared households ("Совместное проживание в помещении")** (информационный листок)
 - > **Assignment & sub-letting ("Передача прав аренды другому лицу и субаренда")** (информационный листок)
 - > **Keeping the 'mates' in housemates ("Отношения между квартиросъемщиками при совместной аренде жилья")**

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

