

О чем необходимо знать перед вселением в меблированные комнаты

Договора об аренде жилья

При вселении в некоторые меблированные комнаты (rooming houses) нет необходимости подписывать договор об аренде жилья. Однако, если вы подпишете договор об аренде жилья, вы будете защищены положениями Закона "Об аренде жилья" от 1997 года (*Residential Tenancies Act (RTA) 1997*). Это значит, что права и обязательства, предусмотренные для квартиросъемщиков и хозяев жилых помещений в частном жилье, будут также распространяться на снимаемую вами комнату.

Администрация меблированных комнат может не называть заключаемый договор "договором об аренде жилья". Тем не менее, если такой договор будет носить признаки договора об аренде жилья, то на вас могут распространяться меры юридической защиты в рамках положений RTA. В противном случае на вас будут распространяться меры защиты в рамках положений о меблированных комнатах RTA (за исключением случаев, когда меблированные комнаты официально входят в состав образовательного учреждения).

Некоторые студенческие общежития (student hostels) могут также подпадать под определение меблированных комнат. Сфера действия того или иного законодательного акта представляет собой значительную сложность, и поэтому в случае, когда вам не вполне ясен механизм действия законодательства в отношении вас, вам следует обратиться за консультацией в Союз квартиросъемщиков (Tenants Union).

➔ Помните о том, что договор об аренде жилья является документом, имеющим обязательную юридическую силу. Никогда не подписывайте документов и не вступайте в соглашения, суть которых вам до конца не ясна.

Залог, внесение квартплаты вперед и другие расходы

Администрация меблированных комнат может попросить вас внести залог, но сумма такого залога не может превышать сумму квартплаты за 14 дней. Залог используется в качестве гарантии возмещения хозяину жилого помещения убытков или ущерба, который может причинить квартиросъемщик.

Вас также могут попросить внести квартплату вперед за 14 дней (за исключением случаев, когда вы подписываете договор об аренде жилья, при котором и сумма залога, и сумма внесенной вперед квартплаты могут равняться размеру месячной квартплаты).

➔ Если вы внесете залог, хозяин обязан передать его вместе с заполненным бланком для внесения залога в Управление по залогам в связи с арендой жилья (Residential Tenancies Bond Authority - RTBA) и предоставить вам заполненный Отчет о состоянии помещения (Condition Report).

Отчеты о состоянии помещений

До начала аренды жилья хозяин/менеджер осмотрит комнату и заполнит бланк 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 в его оценке состояния комнаты. 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/менеджеру 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/менеджер 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 жильцов меблированных комнат в штате Виктория.

Внутренние правила для жильцов

Администрация меблированных комнат может устанавливать внутренние правила для жильцов относительно использования комнаты и удобств, имеющихся в помещении. Она обязана выдать вам экземпляр внутренних правил для жильцов перед вселением и беспристрастно применять эти правила по отношению ко всем жильцам. Администрация может менять правила, но при этом она обязана за 7 дней извещать вас об этих изменениях в письменном виде. Если вы считаете, что внутренние правила для жильцов несправедливы, вы можете их оспорить.

продолжение на обр. стороне

Пример из практики Раджив вселился в меблированные комнаты. Его устраивали внутренние правила для жильцов, за исключением пункта 11 Правил, который гласил: "Жильцы должны убирать территорию общего пользования. В случае, если повреждение или беспорядок не будут устранены и если не будет проведена уборка, то возместить ущерб должны будут все жильцы меблированных комнат". Раджив сказал хозяину, что, по его мнению, этот пункт правил несправедлив, но хозяин не согласился изменить его.

Тогда Раджив решил обратиться в Трибунал штата Виктория по гражданским и административным спорам (Victorian Civil and Administrative Tribunal - VCAT) с просьбой оценить обоснованность этого пункта правил. На слушании Трибунал принял решение о том, что пункт 11 Внутренних правил для жильцов необоснован, так как согласно ему взыскание может быть наложено на всех жильцов вне зависимости от наличия вины. На этом основании этот пункт правил был признан недействительным.

Ваше право на защиту от вторжения в частную жизнь и право доступа в вашу комнату посторонних

Если вы проживаете в меблированных комнатах, то администрация может войти к вам в комнату только при определенных обстоятельствах. Более подробная информация по этому вопросу имеется в нашем информационном листке ***Rooming House Resident's Handbook*** ("Руководство для жильцов меблированных комнат").

Если вы согласились, чтобы кто-то регулярно входил в вашу комнату в целях предоставления услуг (например, для доставки чистого белья) в условленное время, то вид услуг должен быть указан в распорядке предоставления услуг, выданном вам перед вселением. Если вы считаете, что администрация меблированных комнат входит в вашу комнату незаконно, то обратитесь за консультацией в свою студенческую жилищную службу или в Tenants Union.

Более подробная информация по этому вопросу имеется в информационном листке ***Privacy*** ("Право на защиту от вторжения в частную жизнь и конфиденциальность").

➔ Более подробная информация о меблированных комнатах имеется в нашем информационном листке ***Rooming House Resident's Handbook*** ("Руководство для жильцов меблированных комнат").

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