

Подача заявления об аренде жилого помещения в частном секторе

Прежде чем искать жилое помещение для аренды и в ходе самих поисков жилого помещения вы должны учесть ряд факторов.

Стоимость аренды

Прежде чем искать жилое помещение для аренды, подсчитайте, во сколько вам обойдется аренда. Вам необходимо учесть все статьи первоначальных расходов, в том числе:

- > залог
- > квартплата, которую необходимо внести вперед
- > плата за подключение газа, электричества и телефона
- > расходы, связанные с переездом
- > мебель и предметы домашнего обихода

Узнайте, имеете ли вы право на следующие виды материальной помощи:

- > Rent Assistance (более подробную информацию можно получить, обратившись в Centrelink)
- > помощь для внесения квартплаты вперед (обратитесь в местную жилищную службу и узнайте о фондах Housing Establishment Fund или HEF)
- > ссуда для внесения залога (информацию о программе Bond Loan Scheme можно получить в местном Housing Office)

Регулярные расходы, связанные с арендой жилья, включают квартплату, оплату счетов за коммунальные услуги и (предпочтительно) страхование домашнего имущества. Вам также следует учесть регулярные расходы на транспорт. Если вы не можете найти помещение для аренды поблизости от работы, школы или университета, то при составлении сметы расходов вам придется учесть расходы на транспорт.

➔ По возможности, квартплата не должна превышать 25% от общей суммы вашего дохода.

Где искать

Существует несколько источников информации о помещениях, сдающихся в аренду через агентов. Лучше всего начать со следующих источников:

- > информация о сдающихся в аренду жилых помещениях, предоставляемая агентами по сдаче помещений в аренду
- > интернет (вебсайты агентств по сдаче помещений в аренду и вебсайты для людей, ищущих жилые помещения для аренды, например, domain.com.au и realestate.com.au)

Реклама жилых помещений для аренды в частном секторе и домов для совместного проживания, как правило, размещена:

- > в газетах: *The Age* (субботний номер), *Herald Sun* (субботний номер), местные газеты
- > доски объявлений в местных кафе, книжных магазинах, университетах или колледжах TAFE

Как организовать осмотр жилого помещения

Для осмотра помещения, сдающегося в аренду через агента, необходимо внести залог за выдачу ключа. Как правило, залог вносится в сумме 50 долларов, а иногда в сумме 100 долларов (не забудьте попросить, чтобы вам дали квитанцию). Вам вернут деньги по возвращении ключа.

Вам следует также взять с собой документ, удостоверяющий личность, с фотографией, чтобы предъявить его при получении ключа. Возможно, агент снимет фотокопию вашего удостоверения личности и оставит у себя эту копию на время осмотра помещения. Если он сделает копию, то вы можете попросить, чтобы он отдал ее вам по возвращении ключа.

Агент или хозяин иногда устраивают “открытый осмотр”, то есть вы сможете осмотреть помещение одновременно с другими людьми. Открытые осмотры, как правило, длятся всего 30 минут. Поэтому важно, чтобы вы пришли в помещение в назначенное время. Плата за осмотр помещения не взимается, и залог не вносится.

Следует учесть, что агент или хозяин будут смотреть на входящих людей и пытаться определить, кому из них лучше доверить помещение. Поэтому вам следует произвести хорошее впечатление на тот случай, если вы захотите подать заявление о предоставлении вам помещения в аренду.

Осмотр жилого помещения

Вам следует тщательно осмотреть помещение изнутри и снаружи. Прежде чем подписывать договор об аренде или вносить деньги, нужно убедиться, что помещение вас устраивает. Помните о том, что подписание договора об аренде жилья означает, что вы принимаете помещение таким, какое оно есть. Например, если в помещении нет отопления на момент подписания договора об аренде жилья, то хозяин не обязан обеспечивать отопление. (Хозяин обязан отремонтировать все, что уже имеется в помещении, если эти элементы помещения или оборудование повреждены или не действуют).

Более подробная информация имеется в информационном листке **Property Inspection Checklist (“О чем необходимо помнить при осмотре помещения”)**.

➔ Большинство страховых компаний не страхуют домашнее имущество, если на окнах нет запирающихся на ключ замков, а на дверях – замков с запирающимися засовами.

см. продолжение на обратной стороне...



Подача заявления о сдаче жилого помещения в аренду

Если вы осмотрели жилое помещение, и оно вам понравилось, то вам нужно будет заполнить бланк заявления.

Вероятно, вам придется заполнить такие графы:

- > ваш доход
- > данные о счете в банке
- > сведения об аренде жилья в прошлом
- > сведения о трудоустройстве в данный момент и в прошлом
- > рекомендации (вас, вероятно, попросят предоставить не менее двух рекомендаций)

➔ Если вы недавно приехали в Австралию, то у вас может не быть документов, которые вас просят предоставить. Более подробная информация имеется в информационном листке ***Renting a Home in Victoria: A guide for newly arrived migrants and refugees ("Аренда жилья в штате Виктория – Руководство для недавно прибывших иммигрантов и беженцев")***. Эту публикацию, изданную на 14 языках, можно получить в Tenants Union of Victoria и Consumer Affairs Victoria).

Хозяин или агент не имеет права дискриминировать по признаку:

- > расы
- > семейного положения
- > наличия инвалидности или нарушений функций организма
- > сексуальных предпочтений или половой идентичности
- > религиозных или политических убеждений

Проявление дискриминации по отношению к квартиросъемщикам с детьми со стороны хозяина или агента является нарушением закона. Тем не менее, ***Residential Tenancies Act 1997*** позволяет хозяину или агенту не сдавать в аренду помещение людям с детьми в следующих случаях:

- > если хозяин сам живет в этом же помещении
- > если помещение не подходит для проживания детей
- > если государство предоставило это помещение исключительно для проживания одиноких людей и бездетных пар

Если вы считаете, что по отношению к вам допускается дискриминация, то вы можете подать жалобу в Victorian Equal Opportunity & Human Rights Commission

☎ 1300 891 848.

Проверка кредитоспособности

Агенты по сдаче помещений в аренду могут захотеть проверить вашу кредитную репутацию. Закон не позволяет им проверять кредитную репутацию потребителей, но им разрешается просматривать документы публичного характера. Если агент по сдаче помещений в аренду будет настаивать на проверке кредитоспособности, то обратитесь за консультацией в Tenants Union.

Базы данных квартиросъемщиков

Иногда агенты по сдаче помещений в аренду могут с помощью базы данных квартиросъемщиков проверить, не внесены ли вы в списки квартиросъемщиков, имеющих плохую репутацию в связи с арендой жилья в прошлом. Если хозяин или агент обычно пользуется базой данных квартиросъемщиков при рассмотрении заявлений о сдаче жилых помещений в аренду, то он обязан сообщить об этом вам в письменном виде во время подачи заявления, вне зависимости от того, собирается ли он воспользоваться базой данных при рассмотрении вашего заявления. В этом письменном уведомлении должно быть указано название используемой базы данных и причина использования базы данных, а также контактные данные компании, предоставляющей базу данных.

Если данные обнаружены, то хозяину или агенту дается 7 дней на то, чтобы уведомить вас о наличии данных и объяснить вам, как их можно удалить или как в них можно внести изменения. Более подробная информация имеется в информационном листке ***Tenant databases ("Базы данных квартиросъемщиков")***.

Если хозяин или агент согласен предоставить вам помещение в аренду

Если хозяин или агент согласны предоставить вам помещение в аренду, то вам предложат подписать Residential Tenancy Agreement. Этот договор является юридическим документом и, прежде чем ставить свою подпись, вы должны его внимательно прочитать и убедиться в том, что вас устраивают содержащиеся в нем условия.

Услуги по оформлению счетов за коммунальные услуги

Некоторые агенты по сдаче помещений в аренду предлагают услуги по оформлению счетов за газ, электричество, воду, телефон и т.п. на ваше имя. Будьте осмотрительны, если вас попросят подписать договоры, связанные с предоставлением коммунальных услуг. Проверьте положения и условия этих договоров и узнайте, нужно ли вносить дополнительную плату. Вы не обязаны пользоваться этими услугами и, возможно, вы найдете более выгодные варианты, если сами займетесь оформлением счетов за коммунальные услуги. Более подробная информация имеется в информационном листке ***Utilities ("Коммунальные услуги")***.

Более подробная информация о договорах об аренде жилья, залоге и других факторах, которые необходимо учитывать в момент начала аренды жилья, имеется в информационном листке ***Starting a tenancy ("Начало аренды жилья")***. Вы можете также обратиться за консультацией в Tenants Union.

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

