

Как избежать выселения за задолженность по квартплате

Согласно большинству договоров об аренде жилья, квартплата должна вноситься авансом. Наиболее распространенной схемой является внесение квартплаты за следующий месяц авансом ежемесячно в один и тот же день.

Если вы не внесете квартплату в установленный день, каждый неоплаченный день пользования жильем для вас будет считаться просроченным или «задолженностью по квартплате».

Как избежать задолженности по квартплате

Если вы пользуетесь пособием для малообеспеченных граждан или получаете пенсию или другую социальную выплату, вам будет проще обеспечить своевременную оплату, если вы будете вносить необходимую сумму частями каждые две недели по мере получения выплат. Однако условия многих договоров аренды жилья требуют ежемесячного внесения квартплаты. Если вы хотели бы вносить квартплату раз в две недели, а не раз в месяц, вам следует попытаться договориться об этом с владельцем жилья или агентом по недвижимости.

Если вы получаете пенсию или пособие, вам может быть предоставлена возможность удержания и непосредственного перечисления необходимой суммы в счет квартплаты с помощью системы Centrepay, которая имеется в распоряжении Centrelink. Чтобы получить более подробную информацию о системе Centrepay, следует обратиться в Centrelink или ознакомиться с информацией на веб-сайте www.centrelink.gov.au/internet/internet.nsf/services/centrepay.htm

➔ Если вы вносили квартплату с помощью системы Centrepay, вы можете отменить платежи, когда освободите жилье. Вам также необходимо скоординировать размер последнего платежа по аренде жилья, если вы съезжаете до наступления следующей даты внесения квартплаты. (См. информационный листок **«Если вы решили съехать» (When you want to leave)**.)

В квитанциях, подтверждающих внесение квартплаты, должен быть указан период оплаты с указанием даты, до которой она действительна. Вы должны требовать квитанцию при внесении каждого арендного платежа. Если вы не знаете, до какого числа действительна внесенная плата, следует связаться с владельцем жилья или с агентом по недвижимости и попросить предоставить вам копию вашей платежной ведомости по аренде жилья.

Что делать, если у вас накопилась задолженность по квартплате

Если вы просрочили оплату на 14 дней, владелец жилья может выдать вам Уведомление о выселении в течение 14 дней (14-day Notice to Vacate). Эта задолженность может образоваться за 14 дней подряд или даже за 14 дней, накопившихся постепенно в результате того, что у вас время от времени происходили задержки с внесением квартплаты всего лишь на один-два дня.

➔ Вам могут вручить уведомление только за просроченную оплату. Вам не могут выдать Уведомление о выселении за невнесение квартплаты авансом. Если размер вашей задолженности по квартплате не составил 14 дней на момент получения Уведомления о выселении, такое уведомление является недействительным.

Если у вас образовалась задолженность по квартплате, и вы не в состоянии внести необходимую сумму, обратитесь к владельцу жилья или к агенту по недвижимости как можно быстрее и сообщите им, когда вы сможете заплатить.

Если вы не можете погасить задолженность единовременным платежом, вы должны предложить внести необходимую сумму постепенно (например, дополнительно по \$20 в неделю). Не стоит предлагать заплатить больше, чем вы действительно можете. Составьте предложение в письменной форме и сохраните у себя копию — даже если владелец жилья или агент не получит ваше предложение, вы сможете использовать свое письмо в качестве подтверждения того, что вы пытались решить проблему.

➔ Самостоятельные попытки выселить вас со стороны владельца жилья или агента являются незаконными. Право на выселение имеет только полиция, и даже в этом случае они должны предъявить действительный приказ о выселении и приказ о вступлении во владение (Warrant of Possession), выданный Трибуналом по гражданским и административным делам штата Виктория (Victorian Civil and Administrative Tribunal). (Более подробную информацию см. в информационном листке **«Выселение и жалобы на владельцев жилья и агентов по недвижимости» (Eviction and Complaints about landlords and real estate agents)**.)

см. продолжение на обратной стороне...

Если вам требуется помощь в составлении плана оплаты, вы можете обратиться к финансовому консультанту в Money Help по телефону ☎ 1800 149 689 или в службу Financial Counselling Australia по телефону ☎ 1800 007 007.

Существуют также жилищные службы, которые могут предоставить вам финансовую помощь, если у вас образовалась задолженность по квартплате. С этими службами можно связаться по телефону ☎ 1800 825 955 (круглосуточный бесплатный номер) или обратиться в Союз квартиросъемщиков (Tenants Union), и мы поможем вам найти ближайшую жилищную службу.

Процедура выселения за задолженность по квартплате

Если владелец жилья или агент отклонили ваше предложение или если вы не можете внести плату, владелец жилья должен следовать установленной законом процедуре, если он хочет вас выселить.

Вас могут выселить, только если состоялось слушание в Трибунале по гражданским и административным делам штата Виктория, и Трибунал выдал владельцу жилья приказ о выселении, владелец жилья купил приказ о вступлении во владение, и для исполнения приказа пришла полиция.

См. информационный листок о выселении или обратитесь в Союз квартиросъемщиков, чтобы получить более подробную информацию о процедуре, которой должен следовать владелец жилья, если он хочет вас выселить.

Если вы получили Уведомление о слушании от Трибунала по гражданским и административным делам штата Виктория, и вы не хотите, чтобы вас выселили, вам необходимо присутствовать на слушании в Трибунале.

➔ Если владелец жилья или агент по недвижимости говорят, что вам не нужно идти на слушание, потому что вы оплатили задолженность (или по какой-то другой причине), вам следует позвонить в Трибунал по телефону ☎ 9628 9800, чтобы убедиться, что заявление было отозвано. Если заявление не было отозвано, и вы не хотите, чтобы вас выселили, вам следует явиться на слушание.

На слушании в Трибунале член Трибунала может издать приказ о выселении или отклонить заявление владельца жилья о выдаче такого приказа или отложить рассмотрение заявления. Член Трибунала может отложить рассмотрение заявления, если:

- > вы можете предоставить подтверждение того, что был согласован план погашения задолженности; или
- > вы можете представить Трибуналу подтверждение того, как вы можете погасить задолженность, и
- > в результате такого решения владелец жилья не понесет каких-либо финансовых убытков

Многим квартиросъемщикам удается убедить Трибунал не выдавать приказ о выселении при наличии адекватного плана погашения задолженности по квартплате.

Вы должны представить на слушании в Трибунале как можно больше фактов, объясняющих, как у вас образовалась задолженность по квартплате, и подтверждений того, что вы можете ее погасить. В подтверждающих документах должно быть заявление от финансового консультанта с описанием ваших доходов и расходов или какая-либо аналогичная документация. Вы также можете обратиться к любому лицу, которое может предоставить вам поддержку и дать свидетельские показания на слушании.

Если Трибунал отложит рассмотрение заявления, он установит определенный период отсрочки, который обычно составляет 3 месяца. В данном случае «отсрочка» означает, что процесс вашего выселения приостановлен, и вам дали второй шанс. Если вы погасите задолженность в соответствии с постановлением Трибунала, в установленный срок Трибунал должен принять решение считать заявление владельца жилья отозванным, а дело закрытым.

Однако, в случае неисполнения вами распоряжения Трибунала (VCAT), (например, вы опоздаете внести плату), владелец жилья может «возобновить» рассмотрение заявления, и вы получите Уведомление о слушании. Если это произойдет, вы должны прийти на второе слушание и предоставить уважительную причину неисполнения распоряжения Трибунала, в противном случае есть вероятность того, что вас выселят.

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