

Случаи выдачи вам Уведомления о невыполнении обязательств

Если владелец жилого помещения считает, что вы нарушили одно или несколько обязательств, предусмотренных *Законом об аренде жилья от 1997 года (Residential Tenancies Act 1997)*, то он может выдать вам Уведомление о невыполнении обязательств.

Обязательства квартиросъемщиков

В соответствии с вышеупомянутым законом, квартиросъемщик обязуется:

- > не создавать неудобств и помех для спокойного и комфортного проживания соседей и не нарушать их права на невмешательство в их частную жизнь и конфиденциальность;
- > поддерживать чистоту в помещении, в разумных пределах;
- > не наносить ущерб имуществу и объектам общего пользования в помещении
- > не устанавливать дополнительную фурнитуру (например, крючки для картин) и не переоборудовать помещение без предварительного разрешения арендодателя;
- > при выселении из помещения привести его в первоначальное состояние, если было установлено дополнительное оборудование или изменено прежнее;
- > при смене или установке дополнительного замка на входную дверь или окно предоставить владельцу помещения новый ключ;
- > предоставлять арендодателю доступ в помещение при наличии своевременного письменного уведомления.

Уведомление о невыполнении обязательств является официальным извещением о том, что вы как квартиросъемщик не должны в дальнейшем допускать нарушения своих обязательств и/или обязаны выплатить компенсацию в течение 14 дней с момента получения уведомления. Если вы не выполняете данные условия, то арендодатель имеет право обратиться в Трибунал штата Виктория по гражданским и административным спорам (Victorian Civil and Administrative Tribunal), с заявлением о выдаче предписания, обязывающего вас выполнить условия Уведомления.

Как должно составляться Уведомление о невыполнении обязательств

Для того чтобы быть действительным, Уведомление о невыполнении обязательств должно отвечать следующим условиям:

- > в нем должно быть указано, какие обязательства в соответствии с Законом, по мнению владельца жилья, вы нарушили;
- > в нем должны быть подробно описаны убытки или ущерб, причиненные невыполнением обязательств;
- > в нем должно быть указано, что вы должны устранить последствия невыполнения обязательства и/или выплатить компенсацию;
- > в нем должно быть заявлено, что вы не должны допускать повторного нарушения обязательств;
- > в нем должно быть сообщено о том, что, если вы не предпримете необходимых мер в соответствии с уведомлением, владелец жилого помещения может подать заявление в Трибунал штата Виктория по гражданским и административным спорам (Victorian Civil and Administrative Tribunal) о компенсации и/или о выдаче вам предписания, обязывающего вас выполнить условия, содержащиеся в Уведомлении;
- > в нем должно быть заявлено, что, если вы не выполните это же обязательство в третий раз, владелец помещения имеет право вручить вам Уведомление о выселении в течение 14 дней, при условии, что в двух предыдущих случаях вам были выданы действительные Уведомления о невыполнении обязательств;
- > оно должно быть передано вам лично или, в случае пересылки почтой, доставлено в течение 2 рабочих дней;
- > оно должно касаться только невыполнения обязательств в соответствии с Законом об аренде жилья от 1997 года (Residential Tenancies Act 1997) и не должно выдаваться по другим причинам.

см. продолжение на обратной стороне...

⇒ Существует разница между невыполнением обязательств и нарушением условий договора об аренде жилья (договора жилищного найма). Например, содержание домашнего животного может быть нарушением договора об аренде жилья, но не является нарушением обязательств, указанных в *Законе об аренде жилья от 1997 года Residential Tenancies Act 1997*. Арендодатель не может выдать вам Уведомление о невыполнении обязательств за нарушение положений договора об аренде жилья, однако, он может обратиться в Трибунал с заявлением о выдаче вам предписания на выполнение обязательств.

Предписания о компенсации и выполнении обязательств

Если арендодатель подает в Трибунал штата Виктория по гражданским и административным спорам (Victorian Civil and Administrative Tribunal) заявление о выдаче предписания, обязывающего вас выплатить компенсацию или выполнить свои обязательства, то он обязан выслать вам копию заявления. Затем вы получите от Трибунала Уведомление о слушании дела, в котором будут указаны время, дата и место проведения слушания. Если вы захотите оспорить претензии со стороны владельца жилья, то вам необходимо явиться в Трибунал на слушание дела. Если вы не явитесь на слушание дела, то оно все равно состоится и, скорее всего, арендодателю удастся добиться благоприятного для себя исхода дела.

На слушании дела в Трибунале вам будет предоставлена возможность оспорить претензии владельца жилья и/или добиться уменьшения суммы компенсации.

В то время как арендодатель будет пытаться убедить Трибунал в том, что вы нарушили положения *Закона об аренде жилья от 1997 года (Residential Tenancies Act 1997)*, и предоставит доказательства в поддержку своих претензий, вам следует быть готовым к отстаиванию своей позиции (например, принести фотографии, привлечь свидетелей и представить их официальные заявления). Более подробная информация представлена в информационных листках ***Defending a compensation claim («Обоснование возражений против иска о компенсации»)*** и ***The Victorian Civil and Administrative Tribunal («Трибунал штата Виктория по гражданским и административным спорам»)***. Вы также можете обратиться за консультацией в Союз квартиросъемщиков (Tenants Union).

Уведомление о выселении

Если владелец жилого помещения считает, что вы не устранили последствия невыполнения обязательств в течение 14 дней с момента выдачи вам Уведомления о невыполнении обязательств, он может выдать вам второе уведомление и/или обратиться в Трибунал штата Виктория по гражданским и административным делам (Victorian Civil and Administrative Tribunal) с заявлением о выдаче предписания на выполнение вами своих обязательств. Если Трибунал выдаст такое предписание по требованию владельца помещения, и вы не выполните его условий, то он может вручить вам Уведомление о выселении в течение 14 дней.

⇒ Отдел по защите прав потребителей (Consumer Affairs Victoria) может привлечь к ответственности за невыполнение предписаний Трибунала, касающихся не только денежных выплат. На момент опубликования данного информационного листка сумма штрафа составляет \$2442.80, включая \$610.70 в день до тех пор, пока условия предписания не будут выполнены, при максимальной сумме штрафа \$7328.40.

Арендодатель также может вручить вам Уведомление о выселении в течение 14 дней, не обращаясь в Трибунал, если вы нарушите то же самое обязательство в третий раз, при условии, что вам были выданы действительные Уведомления о невыполнении обязательств в двух предыдущих случаях.

Выдача Уведомления о невыполнении обязательств арендодателю

Как арендатор, вы тоже можете выдать своему арендодателю Уведомление о невыполнении обязательств, если считаете, что он нарушил свои обязательства в рамках положений *Закона об аренде жилья от 1997 года (Residential Tenancies Act 1997)*. См. информационные листки ***Giving your landlord a Breach of Duty Notice («Вручение владельцу жилого помещения Уведомления о невыполнении обязательств»)*** и ***Complaints about landlords and real estate agents («Жалобы на арендодателей и агентов по операциям с недвижимостью»)*** для получения подробной информации.

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