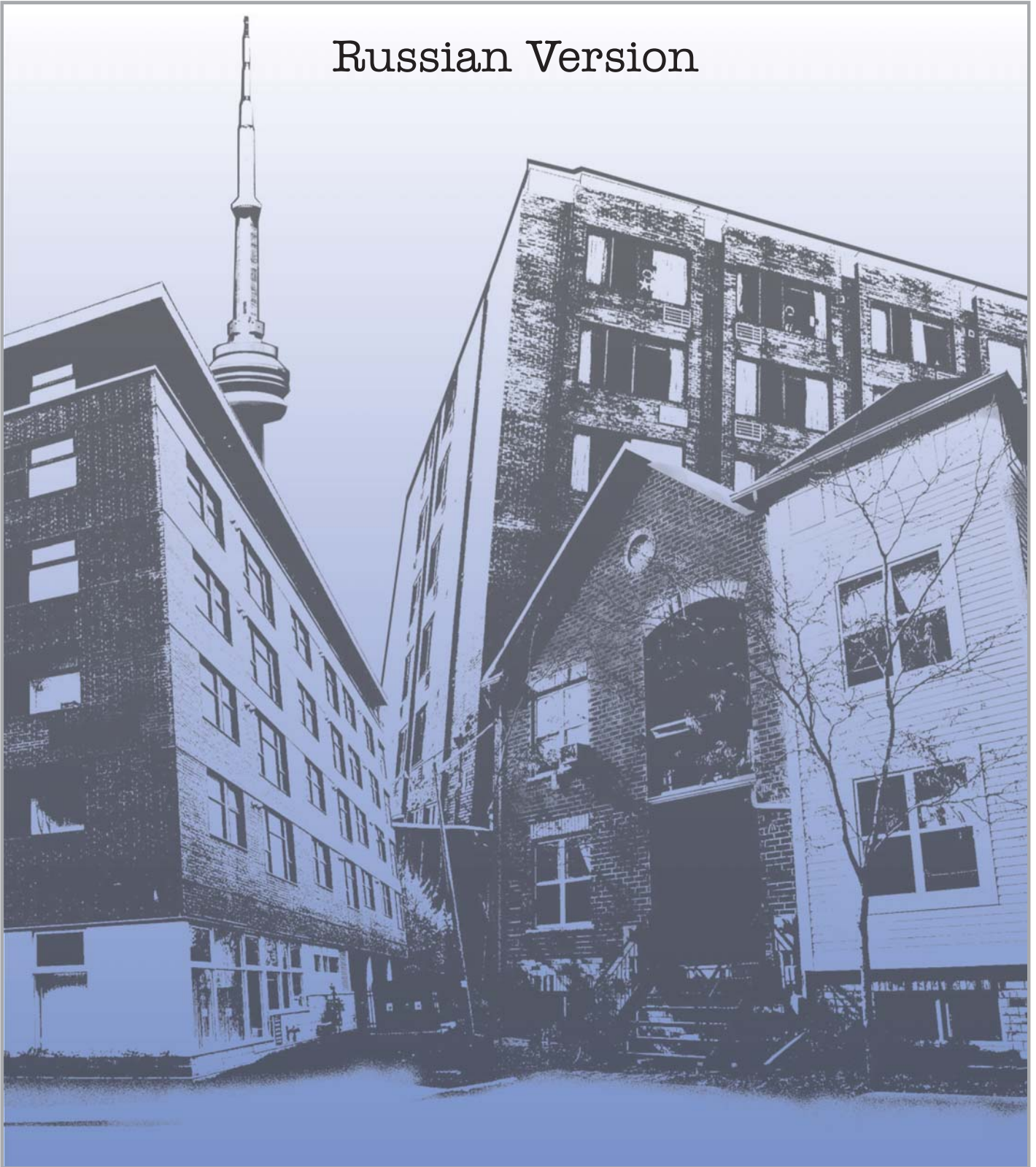


Руководство по выживанию для квартиросъемщиков

Russian Version



Federation of Metro Tenants' Associations

Благодарность!

Данное руководство никогда не вышло бы в свет, если бы не щедрое и великодушное участие многих людей.

Финансовая поддержка выпуска и перевода «Руководства по выживанию для квартиросъемщиков» поступила в качестве гранта от Правового фонда провинции Онтарио (the Law Foundation of Ontario). Само «Руководство» было выпущено Федерацией муниципальных ассоциаций квартиросъемщиков (Federation of Metro Tenants' Associations), финансируемой городом Торонто.

Кенн Хэйл (Kenn Hale), представитель Общественной юридической службы Южного Этобико (South Etobicoke Community Legal Services) в очередной раз оказал квалифицированную помощь и уделил время просмотру «Руководства», в особенности - разделу «Выселения», а Дэвид Спенс (David Spence) из Отдела градостроительства Торонто (City of Toronto City Planning) обратил особое внимание на главу, посвященную преобразованию домов в кондоминиумы и сносу домов. Выражаем огромную признательность их усердному и самоотверженному труду!

Большое спасибо также Джейми Мак Эрн (Jamie McEachern) за изготовление дизайна обложки для «Руководства»!

И, наконец, благодарим коллектив Федерации муниципальных ассоциаций квартиросъемщиков (Federation of Metro Tenant's Associations) и, в частности, координатора «горячей линии» Эмми Пэнтин (Emmy Pantin), без чьей помощи и поддержки данное «Руководство» никогда бы не было написано.

Джед Килбурн (Jed Kilbourn)
г. Торонто, 2007 г.

Это издание Tenant Survival Manual посвящено памяти Фреда Глогера (Fred Gloger), создавшего первое «Руководство для квартиросъемщиков» (Tenants Guide) в 1983 г. К прискорбию, Фред скончался в 2005 г. в возрасте 43 лет.



The Law Foundation of Ontario
Building a better foundation for justice in Ontario



Federation of Metro
Tenants' Associations

Содержание

- 2 Введение**
- 4 Законодательство**
 - Закон об аренде жилья (*The Residential Tenancies Act*)
 - Совет владельцев жилья и квартиросъемщиков (*The Landlord and Tenant Board*)
- 6 Подпадаете ли Вы под действие *Residential Tenancies Act*?**
 - Частный рынок жилья
 - Жилье социального найма
- 8 Перед тем как вселиться**
 - Договоры о сдаче и аренде помещений
 - Дискриминация
 - Информация для новых квартиросъемщиков
 - Залог за последний месяц проживания
 - Залог за ключи
 - Незаконные сборы
- 14 Арендная плата**
 - Увеличения арендной платы
 - Как часто может быть увеличена моя арендная плата?
 - Насколько может быть увеличена моя арендная плата?
 - Договор об увеличении арендной платы
 - Увеличение арендной платы выше установленного уровня
 - Уменьшения арендной платы
 - Автоматические уменьшения арендной платы
 - Замораживание арендной платы
 - Трудности с выплатой арендной платы?
 - Арендная плата в жилье социального найма
- 20 Ремонт и техническое обслуживание**
- 24 Работая вместе**
- 25 Неприкосновенность частной жизни**
 - Замки и ключи
 - Притеснения
- 27 Завершая Вашу аренду**
 - Передача в субаренду
 - Перепоручение аренды

- 30 Выселения**
Процедура выселения
Снос здания и преобразование здания в кондоминиум
- 39 Как подать ходатайство**
- 42 Слушания**
Урегулирование конфликта путем переговоров (Mediation)
- 45 Куда обратиться за помощью**
- 50 Пособия для квартиросъемщиков**
Заявка на ремонт (Repair Request)
Повторная заявка на ремонт (Repair Request Follow-Up)
Просьба о разрешении передачи аренды (Assignment Request)
Предложение о передаче аренды (Assignment Introduction)
Просьба о разрешении субаренды (Sublet Request)
Предложение субаренды (Sublet Introduction)
Договор субаренды (Sublet Agreement)
Договор совместной аренды (Co-Tenancy Agreement)
Письмо о доходе с процента (Letter about Interest)
Уведомление о прекращении аренды (Notice of Termination)

Введение

The Tenant Survival Manual («Руководство по выживанию для квартиросъемщиков») было впервые создано в 1985 г. в надежде дать квартиросъемщикам Торонто лучшее понимание арендного законодательства на тот момент, а также того, каким образом оно касалось их интересов. С тех пор «Руководство» многократно изменялось и постоянно обновлялось для обеспечения квартиросъемщиков самой последней информацией об их правах и обязанностях.

31 января 2007 г. закон, регулирующий отношения между домовладельцами и квартиросъемщиками, был изменен. Новое законодательство называется *Законом об аренде жилья (Residential Tenancies Act - RTA)*.

Данное «Руководство» было создано, чтобы помочь квартиросъемщикам лучше понять *RTA* и найти ответы на вопросы по поводу их прав и обязанностей.

«Руководство» также призвано служить пособием для квартиросъемщиков в осуществлении их прав. Оно не заменяет юридическую консультацию, и если Вам нужна юридическая помощь - обращайтесь к адвокату, компетентному юридическому консультанту или в Вашу местную Community Legal Clinic (общественную юридическую консультацию). См. раздел «Куда обратиться за помощью» (Where to Get Help) на обороте «Руководства», чтобы узнать, как найти Вашу местную Community Legal Clinic. Вы также можете позвонить на **Tenant Hotline (Горячую линию квартиросъемщика)** по телефону: **416-921-9494**.

Кроме *Residential Tenancies Act*, в Онтарио действуют еще два закона, защищающих права квартиросъемщиков:

- Первый закон - Кодекс Онтарио о правах человека (*Ontario Human Rights Code - OHRC*). Он защищает людей от дискриминации по расовому признаку, на основе цвета кожи, пола, гражданства, умственного и физического развития, семейного положения, сексуальной ориентации или на основании получения ими социальных пособий или другой финансовой помощи.
- Второй закон - Акт о Реформе жилья социального найма (*Social Housing Reform Act - SHRA*) – регулирует вопросы распределения жилья социального найма, и, в частности, то, каким образом подсчитывается арендная плата.

«Руководство», главным образом, касается помощи квартиросъемщикам в понимании *Residential Tenancies Act*.

ПРИМЕЧАНИЕ: Все, что Вы прочтете в данном «Руководстве», применимо к Вам, если Вы снимаете жилье в Онтарио. Тем не менее, многие приведенные здесь ресурсы относятся только к Торонто. Если Вы не живете в Торонто, но у Вас возникли вопросы по законодательству, Вы можете обратиться в местный Landlord and Tenant Board или в местную Community Legal Clinic. См. раздел «**Куда обратиться за помощью**» (**Where to Get Help**) на обороте «Руководства».

Законодательство

Закон об аренде жилья

Закон об аренде жилья (*Residential Tenancies Act - RTA*) - это закон, регулирующий отношения между владельцами жилой собственности и квартиросъемщиками в Онтарио. Он вступил в силу 31 января 2007 г.

В «Руководстве» повсюду встречаются ссылки на **Разделы RTA**. Это позволит Вам ознакомиться с каждым разделом *RTA*. «Руководство» также ссылается на *Нормативные положения Закона об аренде (RTA Regulations)*, где изложены более конкретные правила в рамках *RTA*. Когда Вы читаете *RTA* – справьтесь в *Regulations*, когда закон гласит «в установленном порядке». Для прочтения полного текста *RTA* в Интернете, откройте страницу **www.elaws.gov.on.ca**. Купить экземпляр *RTA* можно в Книжном магазине Правительства Онтарио (Government of Ontario Bookstore). Заказ можно сделать по телефону **416-326-5300** или, если Вы живете за пределами Торонто, по телефону **1-800-268-7095**.

Совет владельцев жилья и квартиросъемщиков

Совет владельцев жилья и квартиросъемщиков (Landlord and Tenant Board (также называемый LTB или Board)), был создан 31 января 2007 г., одновременно с введением Закона об аренде жилья. Он служит для решения споров, возникающих между квартиросъемщиками и владельцами жилья.

Landlord and Tenant Board подобен суду. Он работает путем приема заявлений от жильцов или домовладельцев, считающих, что были нарушены их права, или если они хотят истребовать исполнения обязательств в рамках *RTA* или по договору аренды. В Торонто есть три офиса Landlord and Tenant Board:

- Toronto South Regional Office
79 St. Clair Avenue East, Suite 212
Toronto, Ontario M4T 1M6
- Toronto North Regional Office
47 Sheppard Avenue East, Suite 700
Toronto, Ontario M2N 5X5
- Durham Regional Office (для Восточного района Торонто)
2275 Midland Avenue, Unit 2
Toronto, Ontario M1P 3E7

Для того чтобы найти Ваш местный офис Совета, Вы можете позвонить в **Landlord and Tenant Board** по телефону: **416-645-8080** (внутри Торонто) или **1-888-332-3234** (за пределами Торонто) или открыть интернет-сайт LTB по адресу: **www.ltb.gov.on.ca**.

Подпадаете ли Вы под действие *Residential Tenancies Act*?

Частный рынок жилья

Под действие *Закона об аренде жилья* подпадает большинство людей в частном секторе рынка жилья. Действие закона распространяется, если Вы снимаете дом, квартиру, подвальное помещение (basement), комнату в меблированных комнатах (rooming house room) или в пансионе (boarding home room), арендуете жилье в кондоминиуме или проживаете в доме для инвалидов («care home») - вроде дома для пенсионеров или для лиц, нуждающихся в постоянной посторонней помощи.

Важно знать, что действие *RTA* не распространяется в следующих случаях:

***RTA* не распространяется на Вас, если Вы имеете общую кухню или ванную комнату с домовладельцем или с ближайшим родственником домовладельца.**

Закон об аренде жилья не распространяется на:

- Лиц, находящихся в тюрьме
- Лиц, находящихся в больницах или других стационарных учреждениях
- Лиц, проживающих в студенческих общежитиях
- Лиц, проживающих в приютах
- Лиц, временно проживающих (например, в гостинице)
- Лиц, проживающих в помещениях, предназначенных для бизнеса
- Лиц, проживающих в некоммерческом или кооперативном жилье

ПРИМЕЧАНИЕ

Если Вы делите аренду с соседом по комнате, но Ваше имя не внесено в Договор аренды, Вы можете не подпадать под действие *RTA*. См. «Образец Договора о совместной аренде» (roommate agreement) в разделе «Пособия для квартиросъемщиков» на обороте «Руководства».

Если Вы не уверены, подпадаете ли Вы под действие *RTA*, Вы можете позвонить на **Tenant Hotline** по телефону **416-921-9494**.

Полный список исключений - см. **Раздел 5 RTA**.

Жилье социального найма

RTA также применим к жильцам, проживающим в жилье социального найма (иногда называемом субсидированным жильем) - кроме правил об арендной плате и об увеличении арендной платы. Закон, регулирующий правила аренды субсидированного жилья, называется Актом о реформе жилья социального найма (*Social Housing Reform Act*).

Жильцы, проживающие в субсидированном жилье, наделены теми же правами и обязанностями, что и проживающие в квартирах частного рынка жилья, включая законное право на чисто убранные, содержащиеся в хорошем состоянии и безопасные квартиры.

Перед тем как вселиться

Перед тем как снять квартиру - всегда вначале осмотрите ее. Не ограничивайтесь только осмотром «образца квартиры» или «типовой квартиры» в здании. Проверьте, исправна ли вся бытовая техника, а также, нет ли обычных проблем, вроде дыр в стенах, подтекающих кранов и вредных насекомых. Такого рода проблемы могут говорить о невнимании домовладельца к вопросам технического обслуживания и ремонта.

Выяснить, имеют ли место крупные нарушения норм по содержанию жилой собственности в Вашем здании, можно на сайте «**Квартирные нормативы**» (**Apartment Standards**) города Торонто: www.toronto.ca/apartmentstandards/home.htm. Невыполненные заявки на ремонт – признак того, что домовладелец не уделяет должное внимание вопросам техобслуживания и ремонта.

ПРИМЕЧАНИЕ

Даже если Вы согласились снять квартиру, в которой есть неполадки, Вы всегда вправе требовать их устранения. Домовладелец не может обязать Вас снять квартиру «так, как она есть». Подробнее - см. **Раздел 20. (2) RTA**.

Договоры о сдаче и аренде помещений

Договор о сдаче и аренде помещения – это юридическое соглашение между Вами и домовладельцем, которое позволяет Вам проживать в Вашей квартире. Договор может быть устным (вербальным) или письменным. Если он заключен в письменной форме, его обычно называют Lease или Rental Agreement. Договоры аренды обычно заключаются сроком на неделю, месяц или на определенный срок. Все договоры аренды автоматически возобновляются по истечении срока и могут быть прекращены только путем уведомления, соглашения или на основании Распоряжения (Ордера) Совета владельцев жилья и квартиросъемщиков (LTB).

Когда Вы заполняете заявку на квартиру, домовладельцу разрешается запросить различные сведения. Эти сведения могут включать в себя:

- Ваше имя, фамилию и адрес
- Вашу трудовую историю и рекомендации с места работы
- Рекомендации от предыдущих домовладельцев
- Информацию о Ваших доходах и банковском счете
- Проверку Вашей кредитоспособности и кредитных рекомендаций
- Наличие поручителя (лица, которое может нести юридическую ответственность за Вас в том случае, если Вы не платите арендную плату)

Вы не обязаны предоставлять свой номер социального страхования или документы о гражданстве. The Ontario Human Rights Code позволяет домовладельцам

запрашивать вышеуказанную информацию только в тех случаях, когда она не используется ими как единственная причина для отказа в сдаче Вам жилья. Например, домовладелец может запросить информацию о Ваших доходах, если он также запрашивает от Вас рекомендации от предыдущих домовладельцев и сведения о Вашей трудовой истории.

Перед тем как подписать договор аренды, очень важно знать следующее:

- Кто является владельцем жилья
- Насколько заключается аренда (обычно – на 12 месяцев)
- Что включено в арендную плату (электричество, отопление, парковка, кабельная сеть)
- Размер арендной платы
- Когда нужно вносить арендную плату (ежемесячно или еженедельно) и в какое число месяца

ПРИМЕЧАНИЕ

Не подписывайте договор аренды и не платите никаких денег домовладельцу, если Вы не уверены, что действительно хотите арендовать данное помещение! Подписав договор аренды, либо заплатив деньги домовладельцу, Вы уже вступаете в юридическое соглашение, и можете быть ответственны за исполнение условий арендного договора.

Важно знать, что *RTA* превалирует над всем, что написано в договоре аренды. Это значит, что если что-либо в Вашем договоре противоречит *RTA*, то соблюден должен быть именно *RTA* (*Закон об аренде жилья*).

Если Вы подписали договор аренды, домовладелец должен выдать Вам копию договора в течение **21 дня** с момента подписания. Если домовладелец не выдал Вам копию договора в течение **21 дня**, Вы можете приостановить выплату арендной платы до тех пор, пока не получите копию договора.

Если Вы вступили в арендное соглашение, но не подписали договор аренды, домовладелец должен сообщить Вам свое имя и адрес в течение **21 дня**. Если домовладелец не сообщил Вам свое имя и адрес в течение **21 дня**, Вы можете приостановить арендную плату до тех пор, пока не получите его имя и адрес. Подробнее - см. **Раздел 12 RTA**.

ПРИМЕЧАНИЕ

Домовладелец не может заставить Вас подписать договор после того, как Вы вселились.

Вам не нужно выселяться по истечении срока Вашего договора аренды, а также нет необходимости подписывать возобновление договора для того, чтобы продолжать проживание в Вашей квартире. Когда срок Вашего договора аренды истекает, Вы автоматически становитесь квартиросъемщиком на «помесячной основе». (Аренда на месячной основе -

Month-to-month tenancy - означает, что Вы согласны автоматически возобновлять Вашу аренду на ежемесячной основе до тех пор, пока Вы не известите домовладельца за **60-дней в письменной форме** о том, что Вы намерены выехать.) Квартирисьемщик на ежемесячной основе по-прежнему подпадает под условия изначального договора аренды, и его права защищены *RTA*. Подробнее - см. **Раздел 38 RTA**.

Даже если Вы никогда не подписывали договор аренды, Вы все равно защищены законом.

Дискриминация

Согласно *Кодексу Онтарио о правах человека (Ontario Human Rights Code)*, домовладелец не может отказать Вам в аренде жилья по причине:

- Вашей расовой принадлежности, происхождения, места происхождения, цвета кожи, этнического происхождения, гражданства, вероисповедания, пола, сексуальной ориентации, возраста, гражданского состояния или семейного положения
- Если Вы являетесь инвалидом
- Если Вы получаете социальное пособие (социальную помощь (welfare), пособие по инвалидности (ODSP), и пр.)

Один из примеров дискриминации - дома, в объявлениях о которых есть фраза: «дома только для взрослых». *Ontario Human Rights Code* гласит, что отказ в сдаче жилья в аренду семьям с детьми является противозаконным. Другой пример - когда домовладелец отказывает квартиросъемщику, так как тот не имеет кредитного досье или трудового стажа.

Ontario Human Rights Code гласит, что домовладелец нарушает закон, если отказывает кому-либо в аренде жилья на основании отсутствия кредитного досье или трудового стажа.

В *Ontario Human Rights Code* также говорится, что домовладелец должен учитывать нужды жильцов-инвалидов, кроме тех случаев, когда он сможет доказать, что не в состоянии выполнить необходимые работы. Учитывать нужды жильцов-инвалидов – это, например, установить в здании наклонный въезд для инвалидных колясок или вспомогательные поручни в квартире.

Подробнее ознакомиться с *Ontario Human Rights Code* Вы можете на сайте **Комиссии по правам человека Онтарио (Ontario Human Rights Commission): www.ohrc.on.ca**, или - позвонив по телефону **416-326-9511**.

Если Вы считаете, что в отношении Вас имела место дискриминация, Вы можете позвонить в **Центр по равным правам на жилье (Centre for Equality Rights in Accommodation - CERA)** по телефону: **416-944-0087**. Интернет-сайт CERA: **www.equalityrights.org/cera**.

Информация для Новых квартиросъемщиков

При Вашем вселении в квартиру, домовладелец должен дать Вам информационную брошюру Совета владельцев жилья и квартиросъемщиков (Landlord and Tenant Board). В ней говорится о Ваших правах и обязанностях, а также содержится контактная информация Совета. См. **Раздел 11 RTA**.

Залог за последний месяц проживания

При въезде домовладелец может попросить Вас заплатить залог за последний месяц проживания. Это называется Last Month's Rent deposit или LMR, или обеспечительный платеж.

Сумма Вашего залога за последний месяц проживания не должна превышать сумму арендной платы за месяц или за одну неделю при понедельной системе аренды.

Залог за последний месяц может использоваться только в качестве арендной платы за один месяц или за одну неделю. Он не может быть отнесен на счет оплаты за уборку территории или за ремонт повреждений.

Как только Вы вселились, домовладелец *не может* принудить Вас к оплате залога за последний месяц проживания. Этот залог должен быть получен до Вашего вселения в квартиру.

Раз в год Вы имеете право на получение процента от суммы Вашего залога за последний месяц. **Сумма процента равна сумме, на которую может увеличиться Ваша арендная плата**, которая изменяется ежегодно. Если Ваша арендная плата была увеличена, Ваш домовладелец может потребовать от Вас увеличения суммы залога за последний месяц таким образом, чтобы она была равна Вашей текущей арендной плате. Домовладелец может использовать сумму дохода от процентов с Вашего залога за последний месяц для «пополнения» Вашего залога. Это означает, что когда Вы будете выезжать, Ваш залог за последний месяц будет автоматически равен Вашей месячной арендной плате, и от Вас не потребуется платить дополнительные деньги за последний месяц проживания.

Если Ваша арендная плата не была увеличена, и домовладелец не Выплатил Вам доход от процента с Вашего залога за последний месяц, Вы имеете право автоматически вычесть сумму дохода от процента из Вашей арендной платы в день Вашей «годовщины» (anniversary date) или после. Более подробно о залогах за последний месяц проживания - см. **Раздел 106 RTA**.

ПРИМЕЧАНИЕ

Не забывайте просить квитанции каждый раз, когда Вы платите *за что-либо* домовладельцу! Закон гласит, что домовладелец всегда обязан выдать Вам квитанцию по Вашему требованию! Подробнее – см. **Раздел 109.(1) RTA**.

Залог за ключи

Домовладелец вправе попросить Вас внести залог за ключ («key deposit») перед Вашим вселением в квартиру. Сумма залога не может превышать фактическую

стоимость замены ключа. Залог за ключ также распространяется и на магнитные ключи или карточки-ключи, замена которых может стоить дороже, чем замена обычных ключей. Домовладелец может также попросить Вас оплатить дополнительные ключи или карточки-ключи, или потребовать оплатить замену в случае утери Вами ключей.

Ваш залог за ключ должен быть возвращен, когда Вы выезжаете из жилья.

Незаконные сборы

Перед Вашим вселением в квартиру - единственное, о чем домовладелец может просить Вас в дополнение к арендной плате за первый месяц проживания – это залог за последний месяц проживания и залог за ключ.

После Вашего вселения в квартиру домовладелец может требовать от Вас дополнительную плату только в исключительных случаях. Наиболее распространенный вид таких сборов – это, если Вы выписали чек, и он был возвращен из-за недостаточности денег на Вашем банковском счете. Домовладелец может просить Вас оплатить до **двадцати долларов** административного сбора в дополнение к сумме издержек со стороны его банка. Ваш банк также может удержать с Вас штраф за возвращенный чек.

За редким исключением, большинство других сборов, которые могут требовать от Вас домовладелец, являются незаконными, *помимо тех случаев, когда Вы с ними согласны*. Если Вы считаете, что оплатили незаконный сбор, Вы можете подать Заявление о возврате арендной переплаты (Application for a Rent Rebate - T1) в Совет владельцев жилья и квартиросъемщиков (Landlord and Tenant Board), чтобы вернуть свои деньги обратно. Вы должны подать заявление в течение одного года с момента оплаты незаконного сбора.

Подробнее о незаконных сборах - см. **Раздел 134 RTA** и **Раздел 17 RTA Regulations**.

Если Вы не уверены - законны ли были начисления со стороны Вашего домовладельца - позвоните на **Tenant Hotline** по телефону **416-921-9494**

Арендная плата

Не существует ограничений на сумму арендной платы, которую может запросить домовладелец за вакантное помещение. Это называется снятием государственного контроля над суммой арендной платы за вакантное помещение (*vacancy decontrol*). Тем не менее, как только Вы вселились в данное помещение, возникают ограничения на то, как часто и насколько может быть увеличена Ваша арендная плата.

Домовладелец не может просить Вас платить квартплату путем чеков, датированных будущим числом или через автоматические отчисления с Вашего банковского счета, и *Закон об аренде жилья* гласит, что домовладелец должен выдавать Вам квитанции об оплате по Вашему требованию. Ваши квитанции об оплате служат доказательством того, что Вы оплачивали арендную плату - так что очень важно требовать их и хранить среди своей учетной документации! Подробнее – см. **Разделы 108 и 109. (1) RTA.**

Увеличения арендной платы

Как часто может быть увеличена моя арендная плата?

Домовладелец может увеличивать Вашу квартплату только один раз в **12 или более месяцев**. Дата, когда была увеличена Ваша арендная плата, называется Вашей «годовщиной» (*anniversary date*). Подробнее по поводу того, как часто может быть увеличена Ваша арендная плата - см. **Раздел 119. (1) RTA.**

Для того чтобы соблюсти законность при увеличении Вашей арендной платы, домовладелец должен известить Вас в **письменной форме за 90 дней** до того, как увеличить Вашу арендную плату. Вы не обязаны платить увеличенную плату до тех пор, пока не получите **90-дневное письменное извещение**, даже если при этом изменится Ваша «годовщина». Обычно домовладельцы пользуются бланком N1 для уведомления жильцов об увеличении арендной платы. Письмо также может выглядеть в виде официального уведомления - с указанием Вашего имени, даты написания и даты, с момента которой будет увеличена арендная плата, Вашего адреса, реквизитов домовладельца и новой суммы арендной платы. Подробнее по поводу того, как часто может быть увеличена Ваша арендная плата см. **Раздел 116.(1) RTA.**

ПРИМЕЧАНИЕ

Иногда домовладельцы пытаются принудить жильцов платить больше - в том случае, если жилец находит соседа по комнате (roommate).

Это – незаконное увеличение арендной платы, и Вы не обязаны платить повышенную квартплату.

Насколько может быть увеличена моя арендная плата?

Ваша арендная плата может быть увеличена только на определенную сумму. Данная сумма, называемая «установленным уровнем ежегодного увеличения арендной платы», объявляется властями провинции в августе каждого года.

Установленный уровень ежегодного увеличения арендной платы равен увеличению индекса потребительских цен. Например, установленный уровень для **2007 г.** равен **2.6%** и для **2008** - **1.4%**.

Договор об увеличении арендной платы

Вы можете согласиться платить более высокую арендную плату, если домовладелец добавляет новый сервис в Вашем помещении (как, например, кондиционер, стиральную машину или машину для сушки белья), или если домовладелец делает определенные усовершенствования в Вашей квартире.

Если Вы согласны на увеличение, максимальная сумма, на которую может быть увеличена Ваша арендная плата - **3%** плюс сумма установленного годового уровня. Может быть, прежде чем согласиться на увеличение, имеет смысл подсчитать, какую сумму это составит – например, если Ваша квартплата повышается потому, что домовладелец устанавливает у Вас кондиционер – может быть, Вам обойдется дешевле купить свой собственный кондиционер.

Если Вы дали согласие на увеличение, но потом передумали, Вы должны письменно уведомить домовладельца о том, что не согласны на увеличение квартплаты, в течение **пяти дней** с того момента, как Вы дали согласие. Помните, что по истечении **пяти дней**, Ваша арендная плата отражает новую сумму, но домовладелец также обязан обеспечить новое обслуживание. Более подробно по поводу договоров об увеличении арендной платы - см.

Раздел 121 RTA.

Увеличение арендной платы выше установленного уровня

В определенных случаях домовладелец может увеличивать арендную плату выше установленного уровня, даже если жильцы с этим не согласны. Это называется Увеличение арендной платы выше установленного уровня (Above Guideline Increase - AGI). Если домовладелец намерен поднять Вашу арендную плату выше установленного уровня, он должен сначала обратиться в Landlord and Tenant Board, и по этому поводу должно быть проведено слушание.

Домовладелец может просить об увеличении арендной платы выше установленного уровня только, если он:

- Подвергся «чрезмерному» росту муниципальных налогов или затрат на отопление, электричество и расход воды
- Выполнил в Вашем здании ремонт, связанный с капитальными расходами (например, заменил лифты или установил новую крышу на здании)
- Улучшил систему безопасности в Вашем здании

Если домовладелец подал заявление об увеличении арендной платы выше установленного уровня, он должен представить доказательства своих расходов в Landlord and Tenant Board. После того как такие доказательства будут представлены, Вам должны вручить Извещение о слушании (Notice of Hearing) и копию заявления (т.н. форма L5) за **30 дней** до назначенной даты слушания.

Домовладелец также должен предоставить в Ваше распоряжение все доказательства своих расходов - либо оставив копию дела в офисе домоуправления, либо путем выдачи Вам компакт-диска с материалами дела (за это он может запросить с Вас плату не выше **\$5.00**).

Вы имеете право оспаривать увеличение арендной платы!

Федерация городских ассоциаций квартиросъемщиков (Federation of Metro Tenants' Associations - FMTA) финансируется городскими властями Торонто с целью оказания содействия квартиросъемщикам в борьбе с увеличением арендной платы выше установленного уровня. Если Вы получили уведомление об увеличении арендной платы выше установленного уровня или хотите получить более подробную информацию - звоните в **FMTA Outreach & Organizing Team** по телефону **416-413-9442**.

Подробнее по поводу увеличения арендной платы выше установленного уровня (Above Guideline Increases) - см. **Раздел 126 RTA**.

Уменьшения арендной платы

Арендная плата может быть снижена по ряду причин:

- Если домовладельцу было дано право на увеличение арендной платы выше установленного уровня из-за чрезмерного увеличения расходов на коммунальные услуги - он должен уменьшить размер арендной платы в том случае, если стоимость одной из этих услуг уменьшается. Аналогичным образом, если домовладельцу было дано право на увеличение арендной платы выше установленного уровня в связи с капитальными расходами - сумма, на которую была увеличена арендная плата, должна быть исключена из Вашей арендной платы после покрытия издержек на капитальные расходы. Данное уменьшение - автоматическое, и дата, когда должна быть уменьшена арендная

плата, будет указана в Распоряжении (Ордере), разрешающем увеличение арендной платы выше установленного уровня.

- Если домовладелец прекратил или приуменьшил оказание услуги, включенной в Ваш арендный договор, как, например, закрыл плавательный бассейн, устранил какое-либо помещение общего пользования или отключил кабельное телевидение - Вам разрешается ходатайствовать в Совет владельцев жилья и квартиросъемщиков (Landlord and Tenant Board) по поводу уменьшения Вашей арендной платы. Заявление об уменьшении арендной платы (Application for a Rent Reduction -T3) должно быть подано в течение **12 месяцев** с момента приуменьшения или прекращения сервиса.
Более подробно - см. **Раздел 130 RTA**.
- Если налог на доход с недвижимого имущества (property taxes) для Вашего здания снизился на протяжении двух последующих лет, Вы имеете право на уменьшение арендной платы. Если уменьшение налога равно 2.49% или менее, Вам необходимо подать заявление в Landlord and Tenant Board по поводу уменьшения арендной платы. Если у Вас возникли дополнительные вопросы по поводу подачи заявления об уменьшении арендной платы по причине снижения налога на доход с недвижимого имущества, позвоните на **Tenant Hotline** по телефону **416-921-9494**.
Более подробно - см. **Раздел 131 RTA**.

Автоматические уменьшения арендной платы

Если налог на доход с недвижимого имущества для здания уменьшается более чем на 2.49% в течение двух последующих лет, Закон об аренде жилья (*Residential Tenancies Act*) требует от муниципалитета уведомить квартиросъемщиков до 15 декабря каждого года об автоматическом уменьшении арендной платы. Если в Вашем здании налог уменьшается более чем на 2.49%, Вы получите уведомление от властей города Торонто. Вы имеете право на *автоматическое* уменьшение Вашей арендной платы на сумму процентной доли, указанную в полученном Вами уведомлении, не обращаясь при этом в Landlord and Tenant Board. Если у Вас есть вопросы по поводу данного уведомления или по поводу того, как рассчитать долларовой эквивалент суммы, на которую будет снижена Ваша арендная плата, позвоните на **Tenant Hotline** по телефону **416-921-9494**. Более подробно по поводу автоматического уменьшения арендной платы - см. **Раздел 131 RTA** и **Раздел 41 RTA Regulations**.

Замораживание арендной платы

Если в Вашем помещении или в Вашем здании присутствуют из ряда вон выходящие проблемы с техобслуживанием или ремонтом, Landlord and Tenant Board может издать Распоряжение о замораживании арендной платы. Это называется Распоряжением (Ордером), запрещающим увеличение арендной платы (Order Prohibiting Rent Increase -OPRI). Это означает, что до тех пор, пока работа не будет закончена, домовладелец не может увеличивать Вашу арендную плату.

Распоряжения, запрещающие увеличение арендной платы, не являются автоматическими - то есть, для того, чтобы такое распоряжение вступило в силу, квартиросъемщик должен подать Заявку на техобслуживание (Application About Maintenance) в Landlord and Tenant Board. Более подробно - см. **Раздел 30. (1), 7 и 8 RTA**. После выполнения ремонта домовладелец может повысить арендную плату без уведомления на ту сумму, на которую она была бы увеличена в отсутствие Распоряжения, запрещающего увеличение арендной платы.

Если Вы вселяетесь в вакантное помещение, домовладелец должен известить Вас в письменной форме об имеющем месте Распоряжении, запрещающем увеличение арендной платы, а также о том, какова будет сумма арендной платы после отмены данного Распоряжения.

Более подробно - см. **Разделы 30. (1), 6, 114 и 115 RTA**.

Трудности с выплатой арендной платы?

Если Вы испытываете трудности со своевременной оплатой Вашей аренды, Вы можете учесть для себя возможность постановки на учет в список ожидания на предоставление жилья, стоимость которого определяется доходом квартиросъемщика (Rent-geared-to-income housing). В этом случае квартиросъемщики получают субсидию таким образом, что их квартирная плата равна приблизительно 30% от их дохода, начисленного до уплаты налога. Такое жилье также называют жильем социального найма или субсидированным жильем.

Корпорация общественного жилья (Housing Connections) представляет собой организацию оказания помощи лицам, желающим подать заявление на получение субсидированного жилья в Торонто. В круг их обязанностей входит ведение централизованного списка ожидания на все субсидированное жилье в городе. Более подробно о **Housing Connections** см. раздел *«Куда обратиться за помощью»* на обороте «Руководства».

Центры помощи в нахождении жилья (Housing Help Centers) ведут реестр жилья с целью оказания помощи людям, подыскивающим доступное жилье в секторе частного рынка жилья. Более подробно о **Housing Help Centers** см. Раздел *«Куда обратиться за помощью»* на обороте «Руководства». Если Вы испытываете трудности с оплатой аренды и проживаете в секторе рынка частного жилья - возможно, Вам смогут помочь через программу **Rent Bank (Касса помощи в оплате аренды)**. Более подробно по поводу **Rent Bank** см. Раздел *«Куда обратиться за помощью»* на обороте «Руководства». Если Вы испытываете трудности с оплатой услуг за отопление или счетов за электричество - возможно, Вы сможете получить доступ к программам, которые помогут Вам с оплатой таких счетов. По поводу более подробной информации обратитесь в **Городской справочный пункт Торонто (Neighbourhood Information Post)** по телефону **416-924-2543**.

Если Вы получаете пособие OW (социальную помощь) или ODSP (пособие по инвалидности) - может быть, Вы сможете получить дополнительные деньги в помощь оплаты Ваших задолженностей, расходов, связанных с переездом в новое жилье, арендной платы за первый и последний месяц проживания и др. расходов. Более подробную информацию Вы можете узнать у социального работника, курирующего Ваше дело по программе OW или ODSP.

Арендная плата в жилье социального найма

Если Вы проживаете в субсидированном жилье - Вы не подпадаете под большинство правил об арендной плате. В общем и целом, если Ваша арендная плата определяется Вашим доходом (rent is geared-to-income), сумма, которую Вы платите, приблизительно равна **1/3** или **30%** от Вашего общего дохода. Ваша арендная плата может измениться в зависимости от величины Вашего дохода. Если Вы обеспокоены тем, правильно ли рассчитана Ваша арендная плата, позвоните на **Tenant Hotline** по телефону **416-921-9494**.

Ремонт и техническое обслуживание

Закон об аренде жилья (Residential Tenancies Act) гласит, что домовладелец несет ответственность за уборку и поддержание в хорошем состоянии помещений общего пользования и за ремонт всего, что ломается или неисправно в Вашей квартире. Домовладелец также должен Вам помочь избавиться от вредителей (таких как тараканы, мыши, крысы и муравьи).

Вы должны уведомлять домовладельца о необходимости устранения неполадок в Вашем помещении, а также поддерживать чистоту в Вашей квартире и ремонтировать все, что сломали Вы или Ваши гости. Более подробно по поводу обязанностей квартиросъемщика - см. **Разделы 33 и 34 RTA.**

ПРИМЕЧАНИЕ

Домовладелец не может отключать в Вашей квартире отопление, электричество или водоснабжение. Если домовладелец отключает Вам доступ к этим жизненно важным коммунальным услугам - немедленно обратитесь в **Городской отдел по вопросам муниципального лицензирования и стандартов (Municipal Licensing and Standards)** (иногда называемый Property Standards) или к Вашему местному **Члену муниципального совета (City Councillor)**! В городе Торонто установлено, что температура воздуха в Вашей квартире должна быть не ниже **21° по Цельсию** или **70 ° по Фаренгейту** в период с **15 сентября по 31 мая**. Более подробно - см. **Раздел 21 RTA.**

Даже несмотря на то, что Закон об аренде жилья (*Residential Tenancies Act*) гласит, что домовладелец должен ремонтировать все, что ломается - иногда бывает трудно добиться устранения неполадок. *RTA* обеспечивает правовую защиту жильцов, испытывающих трудности с домовладельцами в вопросах произведения ремонта.

Если у Вас проблемы в вопросах устранения неисправностей - вероятно, что подобные трудности испытывают и Ваши соседи. Если Вы начнете опрашивать Ваших соседей, то может оказаться, что многие из вас хотят помочь друг другу добиться устранения ваших общих проблем.

Если должна быть выполнена работа по ремонту или техническому обслуживанию:

1. Определите проблему (сломанный холодильник, дыра в стене, тараканы

и т.п.)

2. Расскажите домовладельцу или управдому о проблеме

3. Потребуйте устранения неполадки **в письменной форме**

- См. Образец письма в разделе «Пособия» на обороте «Руководства».
- Заявление должно включать:

- ✓ Ваше имя
- ✓ Дату
- ✓ Номер квартиры
- ✓ Что именно должно быть отремонтировано

Помните: Всегда сохраняйте копию своих письменных заявлений!

4. Обратитесь в свой местный

Municipal Licensing & Standards Office (Property Standards)

- Scarborough 416-396-7071
- Etobicoke/York 416-394-2535
- North York 416-395-7011
- Toronto & East York 416-397-9200

5. Более подробно по поводу **Municipal Licensing & Standards** and **Apartment Standards** см. на сайте муниципалитета Торонто (City of Toronto), указанном в разделе «Куда обратиться за помощью» «Руководства».

6. Договоритесь с инспектором из **Municipal Licensing & Standards** по поводу проведения проверки.

7. После проверки инспектор может выдать домовладельцу Уведомление о нарушениях («Notice of Violation») или Распоряжение о Соблюдении («Order to Comply»). Если домовладелец не выполнит Распоряжение городских властей, его могут оштрафовать.

8. Иногда Ваш **Местный член муниципального совета (City Councillor)** может помочь Вам в вопросах ремонта и технического обслуживания. Для того чтобы узнать, как Вы можете обратиться к Вашему **City Councillor**, см. раздел «Куда обратиться за помощью» на обороте «Руководства».

Закон об аренде жилья (*Residential Tenancies Act*) гласит, что ремонт должен быть произведен в «приемлемые» сроки. Слово «приемлемые» может сбивать с толку жильцов, так как не содержит в себе четкого определения сроков выполнения ремонта.

Приемлемо то, что приемлемо для Вас; и период времени, который Вы выбираете для ожидания завершения ремонта, может измениться в зависимости от сущности проблемы.

Если ремонт все же не был завершен:

Вы можете подать заявление T6 (Application About Maintenance) в Совет владельцев жилья и квартиросъемщиков (Landlord and Tenant Board).

Если Вы подаете заявление о ремонте и техническом обслуживании в Совет владельцев жилья и квартиросъемщиков, Вы также можете попросить об оплате вашей квартплаты Совету, а не домовладельцу. Более подробно – см. **Раздел 195. (1), (b) RTA**.

Вы можете просить Совет:

- ✓ О снижении арендной платы (rent abatement - временное снижение Вашей арендной платы)
- ✓ О компенсации издержек на ремонт или замену поврежденного имущества
- ✓ О компенсации затрат (например, за испорченные продукты или обогреватель помещения)
- ✓ О выдаче Распоряжения, запрещающего увеличение арендной платы
- ✓ О выдаче Распоряжения о том, что домовладелец должен заплатить стоимость ремонта, который Вы произвели
- ✓ О выдаче Распоряжения о том, что домовладелец должен заплатить стоимость ремонта, который Вы произведете самостоятельно
- ✓ О выдаче Распоряжения о том, чтобы домовладелец произвел работу
- ✓ О выдаче Распоряжения, прекращающего Ваш срок аренды

Более подробно о средствах правовой защиты - см. **Разделы 30 и 31 RTA**.

Чтобы подготовить заявление T6 (T6 application), Вы должны иметь доказательства наличия проблем с ремонтом и техобслуживанием, и того, что Вы обращались к домовладельцу по поводу их устранения.

Таковыми доказательствами могут быть:

- Письма: письма доказывают, что Вы просили домовладельца произвести ремонт, а также они могут показать, как много времени заняло у домовладельца устранение проблемы
- Фотографии: могут помочь обрисовать степень проблемы или степень повреждения
- Свидетели: если у других жильцов также есть проблемы, или если они видели наличие неисправности в Вашей квартире, они могут выступать в роли свидетелей. Инспекторы по вопросам стандартов собственности (Property Standards) также иногда могут выступать в роли свидетелей

Стоимость подачи заявления о техническом обслуживании и ремонте в Совет владельцев жилья и квартиросъемщиков (Landlord and Tenant Board) - **\$45**. Если есть другие жильцы с теми же самыми проблемами, Вы можете подать заявление совместно. Каждый дополнительный заявитель оплачивает **\$5**. Чем больше участников Вы добавите к своему заявлению, тем дешевле оно обойдется для каждого в отдельности.

Более подробную информацию о том, как добиться производства ремонта, Вы можете получить, скачав копию брошюры *Getting Repairs Done* («Как добиться производства ремонта») с интернет-сайта FMTA или, если Вы позвоните на **Tenant Hotline** по телефону **416-921-9494** - мы вышлем Вам копию брошюры почтой.

Работая вместе

Если у Вас проблемы в Вашем здании - вероятно, что они есть и у Ваших соседей. Попытки принудить домовладельца устранить неполадки иногда могут оказаться тщетными, но, если Вам окажут поддержку соседи, Вы можете распределить нагрузку. Мы, жильцы, зачастую – лучшие помощники друг другу. Мы знаем дом, в котором живем, лучше, чем кто бы то ни было, но иногда приходится приложить немного усилий для того, чтобы объединиться в единое целое. В некоторых домах есть сложившиеся ассоциации жильцов, в других - группы соседей, объединившихся по определенным причинам. Не существует «должного» способа к объединению соседей в группу. В каждом здании – свои проблемы, и Вы знаете лучше всех, в чем они заключаются.

В Федерации городских ассоциаций квартиросъемщиков (The Federation of Metro Tenants' Associations) имеются литературные пособия для жильцов, заинтересованных в коллективной работе. У нас также работает группа, ведущая разъяснительную и организаторскую работу (Outreach & Organizing team), члены которой могут прийти в Ваше здание и помочь Вам сформировать группу жильцов, заинтересованных в усовершенствовании здания. Для получения более подробной информации, позвоните в **Outreach & Organizing team** по телефону **416-413-9442** или посетите сайт: **www.torontotenants.org**.

Даже если в Вашем здании нет неполадок, которые необходимо устранить, объединение соседей может привести к созданию общности людей, способных оказать поддержку друг другу и сделать жизнь в Вашем доме лучше.

Важно также знать, что домовладелец не может нарушать Ваше право на формирование ассоциации жильцов или препятствовать Вашему вступлению в ассоциацию жильцов. Более подробно - см. **Раздел 233. (h) RTA**.

Языки

Всегда пользуйтесь случаем, чтобы узнать, на каких языках говорят Ваши соседи. Если Вы проводите собрание для всех жильцов Вашего дома, попытайтесь пригласить людей, говорящих на других языках, которые могли бы помочь с переводом. По возможности - приносите письменные материалы на разных языках на Ваши собрания. Обе публикации Federation of Metro Tenants' Associations - *Справочник по правам квартиросъемщика (Guide to Tenant Rights)* и *Руководство по выживанию для квартиросъемщика (Tenant Survival Manual)* представлены на многих языках на сайте **www.torontotenants.org**.

Неприкосновенность частной жизни

Арендуя любой вид жилья, Вы имеете право на неприкосновенность частной жизни. Домовладелец и его работники могут войти в Вашу квартиру только при определенных условиях. Если Вы согласны впустить домовладельца или его работников в Вашу квартиру - нет необходимости в уведомлении; тем не менее, если Вы против их прихода без предварительного письменного извещения, исключения из этого правила могут быть допущены только в крайних случаях.

- В случае **экстренной ситуации** управдом может войти в Вашу квартиру **в любое время**.
- Если Вы уведомили домовладельца о выезде, и он хочет показать квартиру потенциальным квартиросъемщикам, он должен сделать «все возможное», чтобы уведомить Вас, и может войти в Вашу квартиру только с **8:00 утра до 8:00 вечера**.
- Если в Вашей квартире нужно устранить неполадки, домовладелец должен дать Вам **письменное уведомление за 24 часа** перед тем, как войти в Ваше помещение. Он может войти только с **8:00 утра до 8:00 вечера**. В уведомлении Вам должны сообщить время и причину визита. Если Вам было выдано надлежащее уведомление, домовладельцу разрешено войти в Вашу квартиру, *даже если Вас в это время нет дома*.
- Домовладельцу также дозволено войти в Вашу квартиру:
 - ✓ Для проведения инспекции на предмет техобслуживания;
 - ✓ Дать возможность потенциальному покупателю осмотреть помещение;
 - ✓ Или если Вы указали причину такого входа (например, услуги по уборке) в Вашем договоре аренды

Домовладелец должен дать Вам **письменное извещение за 24 часа** до входа, и он может войти только с **8:00 утра и до 8:00 вечера**

Более подробно по поводу неприкосновенности частной жизни - см. **Разделы 26 и 27 RTA**.

Замки и ключи

Как квартиросъемщик, Вы можете заменить замки в Вашей квартире только с разрешения домовладельца. Это также относится к установке засовов и дверных цепочек. Если Вас волнует вопрос безопасности, Вы, по закону, можете установить дверную сигнализацию. См. **Раздел 35 RTA**.

Домовладелец имеет право заменить замки на Вашей двери без Вашего разрешения, но он должен выдать Вам дубликат ключа или карточки-ключа.

Если Вы потеряли ключи, домовладелец может взыскать с Вас стоимость замены ключей, но эта сумма не может превышать фактическую стоимость ключа или карточки-ключа.

Если домовладелец сменил Ваш замок, но не выдал Вам ключ или карточку-ключ, это считается незаконным выселением. Только Шериф имеет полномочия запереть дверь в Вашу квартиру, и он вправе это сделать только после того, как домовладелец получил Ордер на выселение от Совета владельцев жилья и квартиросъемщиков (Landlord and Tenant Board).

Если дверь в Вашу квартиру оказалось незаконно заперта, немедленно обратитесь за помощью. Позвоните в **Отдел расследований и принудительных взысканий (Investigations and Enforcement Unit) Министерства по вопросам муниципальных дел и жилья (Ministry of Municipal Affairs and Housing)** по телефону **416-585-7214**. Вы также можете позвонить на **Tenant Hotline** по телефону **416-921-9494** или в Вашу местную общественную юридическую консультацию. (**Community Legal Clinic**). Если Ваш домовладелец запер Вашу дверь в неуточные часы или во время выходных - звоните в полицию (**Police**).

Притеснения

Притеснения – это серьезная причина для беспокойства для многих жильцов. Притеснения могут принимать различные формы. Притеснением может считаться, если домовладелец угрожает Вас выселить или отключить у Вас отопление, электричество или воду. Притеснением также считается, если управдом угрожает Вам потому, что Вы попросили устранить неполадки; если Вы подаете ходатайство в Landlord and Tenant Board; или, если Вы пытаетесь организовать ассоциацию жильцов. Более подробно – см. **Разделы 22 и 23 RTA**.

Закон об аренде жилья (*Residential Tenancies Act*) защищает жильцов от притеснений. Если Вы считаете, что подверглись притеснениям, Вы можете позвонить на **Tenant Hotline** по телефону **416-921-9494** или подать Заявление о нарушении прав квартиросъемщика (Application About Tenant Rights -T2) в Совет владельцев жилья и квартиросъемщиков (Landlord and Tenant Board).

Если домовладелец оскорбил Вас или угрожает Вам – немедленно звоните в полицию (Police)!

Завершая Вашу аренду

Если Вы намерены выехать, то по закону *Residential Tenancies Act*, Вы должны уведомить об этом домовладельца в письменной форме.

Если Вы снимаете квартиру на ежемесячной основе:

Если Вы снимаете квартиру на ежемесячной основе (**month-to-month tenant**) (т.е. Вы не подписывали договор об аренде или решили не возобновлять Ваш существующий договор об аренде), Вы должны сообщить об этом домовладельцу не менее чем за **60 дней и в письменной форме**. Если Вы снимаете квартиру на **понедельной основе**, Вы должны известить домовладельца, по меньшей мере, за **28 дней в письменной форме**.

Вы можете получить бланк уведомления о прекращении аренды от Совета владельцев жилья и квартиросъемщиков (Form N9), или Вы можете сами написать уведомление. Если Вы подаете самостоятельно написанное уведомление, в нем должно содержаться следующее:

- ✓ Ваше имя
- ✓ Имя домовладельца
- ✓ Дата прекращения аренды (день накануне дня оплаты Вашей квартплаты – например, если Вы платите квартплату 1 июня, Вашей датой прекращения аренды должно быть 31 мая)

Если Вы заплатили залог за последний месяц проживания (Last Month's Rent deposit), он должен быть использован за Ваш последний месяц проживания в квартире.

Если Вы подписали договор об аренде:

Если вы подписали договор об аренде и хотите выехать, датой прекращения Вашего найма должен быть последний день по договору. Вам все равно придется дать уведомление, по меньшей мере, за **60 дней** до окончания срока действия Вашего договора. Например, если Вы подписали договор на один год 1 июня 2007 г., самой ранней датой, когда Вы сможете выехать, будет 31 мая 2008 г.: Вы должны будете дать уведомление домовладельцу 1 апреля 2008 г. или ранее.

Если Вы подписали договор об аренде, но Вам необходимо выехать до истечения срока действия договора, у Вас есть несколько вариантов:

Помните: Вы не обязаны выезжать по окончании срока действия Вашего договора, или подписывать возобновленный договор, чтобы и далее проживать в Вашей квартире. По окончании срока действия Вашего договора, Вы автоматически становитесь квартиросъемщиком на ежемесячной основе с сохранением всех условий Вашего прежнего договора аренды.

- Вы можете попросить домовладельца разрешить Вам выехать раньше и подписать договор о прекращении аренды, бланк которого имеется в офисе Landlord and Tenant Board – Форма № 11 (Form N11). Домовладелец не обязан этого делать.
- Если домовладелец отказывается подписать договор о прекращении аренды, Вы можете **передать в субаренду (sublet)** или **перепоручить (assign)** Вашу квартиру.

Передача в субаренду (Subletting a Tenancy)

Передача в субаренду означает, что Вы нашли другого жильца для проживания в Вашей квартире в Ваше отсутствие, на определенный срок. Когда Вы передаете Вашу квартиру в субаренду, Ваше имя остается в договоре аренды, что означает, что Вы все равно несете ответственность за неуплату арендной платы или, если жилец, проживающий в Вашей квартире, что-либо ломает.

Вы должны попросить разрешения у домовладельца перед тем, как сдать квартиру в субаренду. Изложите Вашу просьбу в письменной форме и сохраните у себя копию письма.

Если управдом или домовладелец ответит *отрицательно* на Вашу просьбу о субаренде или не ответит вообще, Вы можете обратиться в Совет владельцев жилья и квартиросъемщиков (Landlord and Tenant Board). Совет может:

- ✓ Утвердить субаренду или утвердить субаренду для другого лица;
- ✓ Прекратить аренду; или
- ✓ Возместить Вашу арендную плату частично или полностью

Если домовладелец ответит *положительно* на Вашу просьбе о субаренде, Вы должны найти человека, которому Вы можете передать в субаренду Вашу квартиру. Более подробно о субаренде - см. **Разделы 97, 98 и 99 RTA.**

Перепоручение аренды

Если Вы подписали договор аренды и хотите выехать из Вашей квартиры до истечения срока действия договора, Вы можете попросить домовладельца в письменной форме о разрешении перепоручить Вашу аренду.

Перепоручение означает, что Вы находите кого-то, кто может принять на себя Ваш договор аренды. Имя нового жильца вносится в договор аренды вместо Вашего имени. Новый жилец принимает на себя ответственность за квартиру вместо Вас, и ответственность с Вас снимается. Когда Вы просите разрешения перепоручить Вашу аренду, изложите Вашу просьбу в письменном виде и сохраните у себя копию письма.

Если управдом или домовладелец ответит *отрицательно* на Вашу просьбу или не ответит на Вашу просьбу в течение **7 дней**, Вы можете дать письменное

уведомление за **30 дней** и выехать без каких-либо дальнейших обязательств; либо Вы можете обратиться в Совет владельцев жилья и квартиросъемщиков (Landlord and Tenant Board). Совет может:

- ✓ Утвердить Вашу просьбу о перепоручении или утвердить перепоручение другому лицу
- ✓ Прекратить Вашу аренду; или
- ✓ Частично или полностью возместить Вам арендную плату

Если домовладелец ответит *положительно* на Вашу просьбу о перепоручении, Вы должны найти кого-либо, кто может принять на себя Ваш договор аренды. Домовладелец может попросить Вас внести деньги за оплаченные «из его кармана» расходы, например - расходы на объявления или проверку кредитного досье для покрытия издержек по процедуре перепоручения. Более подробно - см. **Разделы 95 и 96 RTA.**

Выселения

Выселение – это юридический процесс, который должен соблюсти Ваш домовладелец, чтобы принудить Вас покинуть жилье. Если домовладелец нарушает его, выселение является противозаконным. См. **Раздел 37 RTA**.

Домовладелец не может принудить Вас выехать из Вашей квартиры без веской на то причины. (Полный список причин для выселения - см. **Разделы 58 - 67 RTA**). Домовладелец может выселить Вас только в случае:

- Неуплаты аренды
- Постоянных (продолжающихся) задержек арендной платы
- Если занимаемое Вами помещение будет использовано самим домовладельцем, ближайшим членом его семьи, его няней или сиделкой
- Если Вашу квартиру хочет занять покупатель (в небольших зданиях или в кондоминиумах)
- Если Вы совершили противоправное действие
- Если Вы исказили сведения о Вашем доходе
- Если Вы нанесли ущерб зданию или квартире
- Если Вы нарушаете покой других жильцов
- Если Вы нарушили меры безопасности
- При перенаселенности в Вашей квартире
- Если Ваше здание собираются снести, преобразовать в кондоминиум или произвести в нем масштабные ремонтные работы

ПРИМЕЧАНИЕ

Если управдом незаконно запер Вашу дверь, Вы можете позвонить на **Tenant Hotline** по телефону **416-921-9494** или в Ministry of Municipal Affairs and Housing's **Investigations and Enforcement Team** по телефону **1-888-772-9277**

Для каждой из причин выселения есть свои правила. Иногда Вы сможете исправить ситуацию и приостановить выселение перед тем, как пойти на слушание. До передачи на слушание можно предотвратить следующие виды выселений:

- **Неуплата аренды**

Как исправить ситуацию: Вы можете погасить задолженность в течение 14 дней с момента получения извещения

- **Причинение ущерба**

Как исправить ситуацию: У Вас есть 7 дней на устранение ущерба или на оплату расходов по ремонту

- **Нарушение покоя домовладельца или других жильцов**

Как исправить ситуацию: У вас есть 7 дней на то, чтобы прекратить противоправное поведение

- **Перенаселенность**

Как исправить ситуацию: У Вас есть 7 дней на то, чтобы уменьшить количество лиц, проживающих в Вашей квартире

ВАЖНО! В случае выселения из-за задолженности арендной платы (неуплаты аренды), Вы можете выплатить всю арендную плату, которую Вы задолжали, плюс другие относящиеся к этому денежные сборы либо домовладельцу, либо в Совет владельцев жилья и квартиросъемщиков (Landlord and Tenant Board) и остановить выселение. На слушании по поводу неуплаты аренды Вы также вправе поднять любые вопросы, на которые Вы могли бы обратить внимание, если бы подали Ваше собственное заявление. Если Вы намерены это сделать, тщательно подготовьтесь к представлению Вашего дела прежде, чем идти на слушание. Принесите с собой доказательства и будьте готовы изложить свое дело.

В качестве первого шага к выселению, домовладелец должен дать Вам Извещение о прекращении договора аренды (Notice of Termination). В Извещении должна быть указана причина, по которой Вас просят покинуть помещение и дата прекращения срока аренды. Вы не обязаны выезжать, когда получите данное извещение.

Если домовладелец дает Вам Извещение о прекращении договора аренды, и время на принятие мер по исправлению ситуации уже истекло, он может обратиться с требованием о выселении в Совет владельцев жилья и квартиросъемщиков (Landlord and Tenant Board). Совет затем вышлет Вам по почте Извещение о том, что в отношении Вас было подано ходатайство о выселении. Домовладелец также должен вручить Вам Извещение о слушании (Notice of Hearing) и копию своего ходатайства о выселении (eviction application). В Извещении о слушании будет указано время и место проведения слушания по Вашему делу.

Для Вас очень важно присутствовать на слушании! Если Вы не можете присутствовать на слушании – заручитесь юридической поддержкой, так как слушание все равно может быть проведено без Вашего присутствия. Вы можете попросить Вашего друга или официального представителя пойти на слушание с просьбой назначить новую дату слушания, но Совет может отказать в этой просьбе.

На слушании Вам будет представлена возможность воспользоваться службой по урегулированию споров (Mediation services) Совета владельцев жилья и квартиросъемщиков (Landlord and Tenant Board). Если Вы и домовладелец решите согласиться на урегулирование спора (Mediation), Вы тем самым не отказываетесь от своего права на слушание. Вы всегда можете остановить процесс урегулирования и выбрать слушание взамен. Если Вы достигли соглашения путем урегулирования спора (Mediation), слушание не будет проводиться, но Вы не сможете подать апелляцию на достигнутое при урегулировании соглашение.

Если соглашение не было достигнуто, Ваше дело будет заслушано Членом Совета владельцев жилья и квартиросъемщиков (Member of the Landlord and Tenant Board), и Член Совета вынесет решение по Вашему делу. Решение будет вынесено в письменной форме в виде Распоряжения (Ордера), и Вы получите его копию по почте.

Если Вы получите Распоряжение (Ордер) о выселении от Совета владельцев жилья и квартиросъемщиков в котором указано, что Вы должны покинуть помещение, то физически выселить Вас из квартиры вправе только Шериф. После того как Шериф приведет приказ о выселении в исполнение, у Вас будет **72 часа** на вывоз Вашего имущества. Домовладелец должен выделить Вам подходящее время и место для вывоза Ваших вещей. После этого все, что осталось в квартире, переходит в собственность домовладельца.

ВАЖНОЕ ПРИМЕЧАНИЕ

Вас также могут выселить, если:

- ✓ Вы дали уведомление о том, что выезжаете из квартиры;
- ✓ Вы подписали соглашение о выезде;
- ✓ Вы нанесли «преднамеренный, чрезмерный ущерб», и Вы проживаете с домовладельцем в одном здании, в котором находятся 6 или менее квартир; или
- ✓ Имеется соглашение или распоряжение LTB, позволяющее домовладельцу выселить Вас без уведомления

Процедура этих выселений совсем другая, и Вы должны действовать очень быстро, чтобы не оказаться на улице в подобных ситуациях. *Немедленно* звоните на **Tenant Hotline** по телефону **416-921-9494**, если у Вас возникнут какие-либо вопросы.

Процедура выселения

Для того чтобы Вас выселить, домовладелец должен предпринять ряд шагов. Неуплата аренды – наиболее распространенная причина выселения. *RTA* дает Вам несколько шансов для выплаты арендной платы и продолжения Вашей аренды. Тем не менее, так как процедура выселения продолжается, домовладелец должен оплачивать административные расходы, и их сумма добавляется к сумме задолженности, которую Вы должны погасить, чтобы остановить выселение. Если у Вас есть деньги на уплату аренды, но домовладелец отказывается их принять, Вы, возможно, сумеете их уплатить Совету владельцев жилья и квартиросъемщиков и остановить выселение.

Следующий порядок применяется ко всем видам выселения, которых может требовать домовладелец. Ниже описана процедура официального выселения. Помните, что в случае выселения по причине задолженности арендной платы

(т.е., если Вы не платили Вашу аренду), закон позволяет Вам оплатить аренду в Совет владельцев жилья и квартиросъемщиков (Landlord and Tenant Board). Вам может быть позволено это сделать только один раз за весь срок Вашей аренды.

1. Извещение о прекращении аренды (Notice to Terminate a Tenancy)

Извещение о прекращении аренды – это бланк, который должен заполнить домовладелец и вручить Вам до даты прекращения аренды (то есть до того дня, когда домовладелец требует Вас покинуть помещение)

- В извещении должна быть указана причина выселения и то, каким образом данная причина применима к Вам
- В извещении должна быть четко указана дата прекращения аренды
- Сроки для выдачи извещения зависят от причины выселения. Например, извещение по причине неуплаты аренды должно быть вручено за **14 дней** до даты прекращения аренды, в то время как извещение о капитальном ремонте должно быть вручено за **120 дней** до даты прекращения аренды
- *Вы не обязаны покидать помещение, как только получите извещение*, но домовладелец может обратиться в LTB по поводу Ордера о Вашем выселении, как только он вручил Вам извещение.

2. Заявление домовладельца

Как только Вам было вручено извещение о прекращении аренды, и истекли все сроки на принятие исправительных мер, домовладелец может заполнить заявление и подать его в Совет владельцев жилья и квартиросъемщиков (Landlord and Tenant Board). Заявление ходатайствует о выдаче Советом Ордера, инструктирующего Шерифа о приведении в исполнение Вашего выселения. Домовладелец может также просить, чтобы Вам было приказано выплатить ему все деньги, которые Вы задолжали ему за аренду, за нанесенный ущерб или другие издержки. Он также может просить, чтобы Вам было приказано заплатить сумму в размере **\$150**, которую домовладелец должен уплатить за подачу своего заявления.

3. Извещение о слушании (Notice of Hearing)

Домовладелец должен вручить Вам копию своего заявления и копию Извещения о слушании (Notice of Hearing), которую ему вручит Совет владельцев жилья и квартиросъемщиков. Из этих документов Вы узнаете:

- Когда и где будет проводиться слушание; и
- Почему домовладелец подал заявление

LTB также вышлет Вам письмо, в котором будет сообщаться, что в отношении Вас было подано заявление. Вы должны получить Извещение о слушании (Notice of Hearing) от Совета владельцев жилья и квартиросъемщиков (Landlord and Tenant Board)

4. Слушание или Урегулирование (Hearing or Mediation)

Ваше присутствие на слушании очень важно! Если Вы не пойдете на слушание, Ваше дело будет рассмотрено без Вас, и Вас могут выселить. Даже если Вы

задолжали арендную плату или сделали что-то предосудительное, Вы все равно можете суметь остановить выселение, получить больше времени для оплаты или, по крайней мере, проследить за тем, чтобы домовладелец излагал Ваше дело правдиво. Подумайте, не нужна ли Вам юридическая помощь перед слушанием. Если Вы не знаете, где можно получить юридическую помощь, позвоните на **Tenant Hotline по телефону 416-921-9494.**

- Слушание проводится под председательством Члена Совета владельцев жилья и квартиросъемщиков (Member of the Landlord and Tenant Board).
- В офисах Совета владельцев жилья и квартиросъемщиков работают также официальные представители жильцов (Tenant Duty Counsel) – они обслуживают людей в порядке живой очереди, и могут в последнюю минуту помочь Вам советом или предоставить необходимую информацию.
- Перед началом слушания Вам дадут возможность пойти на соглашение с домовладельцем и урегулировать дело без слушания. В офисах ЛТВ работают сотрудники, т.н. Примирители (Mediators), которые помогут Вам составить соглашение. Заключение соглашения путем переговоров (in mediation) может помочь Вам отложить или отменить выселение, не подвергая себя стрессу или чувству неопределенности, связанным со слушанием.
- Переговоры (Mediation) – это добровольный процесс - как для Вас, так и для домовладельца. Вы не обязаны в нем участвовать, если не считаете, что участие в данном процессе принесет желаемый для Вас результат. Если Вы начнете процесс переговоров, и для Вас он окажется неэффективным, Вы можете прервать его в любое время и перейти к слушанию. Иногда процесс переговоров может помочь Вам лучше понять, почему домовладелец намерен Вас выселить, и Вы сможете лучше изложить свою позицию на слушании.
- Если Вы достигли соглашения с домовладельцем путем переговоров, Примиритель (Mediator) изложит его в письменной форме, и оно явится юридическим документом для обеих сторон. Слушание будет отменено. Если соглашение не будет достигнуто, будет проведено слушание.

5. Распоряжение (Order)

После слушания Член совета напишет и огласит Распоряжение (Order).

- Из Распоряжения (Ордера) Вы узнаете о решении Члена Совета и о том, выселят ли Вас из квартиры. Если Член Совета решит, что Вас следует выселить, в Ордере должна быть указана дата выселения. Если Член Совета решит, что Вас не нужно выселять, заявление будет отклонено, и Ваша аренда будет продолжаться, будто не было никакого извещения о выселении.
- Если заявление было сделано на основе неуплаты аренды, и Вы все еще остаетесь должны арендную плату на момент слушания, в Ордере Вам будет предоставлено некоторое время (обычно - 11 дней) на погашение задолженности по арендной плате и оплату административного сбора за подачу заявления для того, чтобы выселение было приостановлено. В Ордере будет указано, какую сумму Вам следует уплатить, чтобы предотвратить выселение. Даже после этой даты Вы все еще имеете возможность погасить

задолженность и остановить выселение. Если у Вас есть вопросы о том, что означает Ордер, и что Вы можете предпринять, звоните на **Tenant Hotline** по телефону **416-921-9494**.

- Если Вас выселили на основе неуплаты аренды, Вы все еще можете иметь задолженность арендной платы, и домовладелец может подать иск против Вас в суд мелких тяжб (small claims court).

6. Шериф

Если все Ваши усилия не увенчались успехом, и Совет владельцев жилья и квартиросъемщиков (Landlord and Tenant Board) издал Ордер о Вашем выселении, домовладелец должен уведомить об этом Судебный офис принудительных взысканий (Court Enforcement Office), и судебный исполнитель (Sheriff's Officer) произведет выселение. Вы получите извещение Шерифа (Sheriff's notice) за неделю до назначенной даты выселения. Постарайтесь приложить все усилия к тому, чтобы покинуть помещение до прихода Шерифа!

- Если Вы не выехали, Шериф выведет всех жильцов и домашних животных из арендуемого Вами помещения и проконтролирует смену замков. Вам будет дано короткое время на сбор небольшого количества личных вещей.
- После смены замков Вы должны будете договориться с домовладельцем о вывозе всей Вашей мебели и других вещей из помещения в течение **72 часов**. По истечении **72 часов** домовладелец вправе по своему выбору хранить, продать или выбросить все вещи из помещения, и Вы не можете предпринимать никаких действий против него.

Снос здания и преобразование здания в кондоминиум

В июле 2007 г. в г. Торонто было принято новое Постановление органов местной власти (by-law) в соответствии с **Разделом 111 Законодательства по г. Торонто (City of Toronto Act Section 111)**, которое регулирует изменения в сдаваемых в наем зданиях с **шестью или более** квартирами. В соответствии с этим постановлением, домовладелец должен получить разрешение городских властей, если он хочет преобразовать сдаваемое в наем здание для использования его в других целях, а также - разрешение на снос зданий, на проведение реконструкции, которая повлечет за собой изменения в числе или в типе сдаваемых в наем помещений, или разделит помещение. Данное постановление дополняет правила об уведомлениях и компенсациях (Notice and compensation provisions), установленные Законом об аренде жилья (*Residential Tenancies Act*). И новое Постановление, и *RTA* обсуждаются ниже.

Если после прочтения данного раздела у Вас возникнут вопросы по поводу преобразования, сноса или капитального ремонта здания, звоните на **Tenant Hotline** по телефону **416-921-9494**.

Для получения более подробной информации о Постановлении властей города о сносе или преобразовании зданий арендного жилищного фонда (City's rental housing demolition and conversion by-law) звоните в **городской Отдел градостроительства (City Planning)** по телефону **416-397-4073** или **416-392-7863**, или посетите сайт города: **www.toronto.ca/planning/housing.htm**.

Преобразование зданий в кондоминиум или для использования в нежилых целях

Новое распоряжение городских властей применимо к преобразованию зданий арендного жилого фонда или кооперативных зданий (включая акционерные кооперативы - equity co-operative) с арендными помещениями в кондоминиумы. Распоряжение также требует, чтобы городские власти теперь регулировали преобразование арендных зданий в товарищества или в другие формы использования в нежилых целях. Перед тем как произвести такое преобразование, домовладелец должен подать заявление и получить разрешение от властей города.

Если в здании имеется **шесть или более** арендных помещений, будет проведено коммунальное собрание, и все жильцы дома будут уведомлены и приглашены на собрание. Будет подготовлен докладной отчет, и Коммунальный Совет (Community Council) рассмотрит заявление. Все заинтересованные жильцы получат возможность посетить собрание и высказать на нем свое мнение. Затем Коммунальный Совет вынесет окончательное решение.

Если в Вашем здании имеется **шесть или более** квартир, но из них в аренде находится менее шести, тогда Главному градостроителю (Chief Planner) может быть позволено рассмотреть заявление без созыва коммунального собрания.

Закон об аренде жилья (*Residential Tenancies Act*) гласит, что квартиросъемщики, проживающие в зданиях, подлежащих преобразованию в кондоминиумы, наделены определенными правами:

- Если преобразование было утверждено, и Вы на тот период проживаете в здании, Вы не можете быть выселены домовладельцем или другим лицом, которое покупает Вашу квартиру
- Если помещение выставлено на продажу как кондоминиум, Вам также дается «преимущественное право покупки» ("right of first refusal") на покупку помещения перед тем, как предложить его другому покупателю

Другие правила предусмотрены Законом об аренде жилья (*RTA*) для зданий, которые преобразовываются в нежилых целях. Если власти города утверждают

заявление, домовладелец может подать заявление на Ваше выселение в Совет владельцев жилья и квартиросъемщиков (Landlord and Tenant Board). Есть несколько важных моментов, которые необходимо знать о выселениях по причине преобразования здания в каких-либо нежилых целях:

- Вас должны известить о преобразовании, по меньшей мере, за **120 дней**
- Если здание, в котором Вы проживаете, включает в себя **пять или более** помещений, домовладелец должен предложить Вам либо возможность аренды на 3 месяца, либо другое помещение, удовлетворяющее Вашим требованиям, в каком-либо другом месте (в зависимости от конкретной ситуации, требования городских властей могут быть более выгодными, нежели положения об уведомлениях и компенсациях Закона об аренде жилья - *RTA*)

Закон об аренде жилья (*RTA*) часто в какой-то степени защищает права жильцов в арендных зданиях, которые были или находятся в процессе преобразования в товарищества. Во многих случаях жильцы не могут быть выселены в целях удовлетворения личных нужд домовладельца или его совладельца.

Снос и реконструкция

Новое распоряжение городских властей Торонто также применимо к сносу арендных зданий или к реконструкциям, проводимым в отношении зданий арендного жилого фонда, которые повлекут за собой изменения в количестве или типе спальных комнат в существующих квартирах. Вначале домовладелец должен подать заявку властям города.

Если в здании содержится **шесть или более** арендных помещений, необходимо провести неформальное консультативное коммунальное собрание перед тем, как планировщики подадут отчет в Коммунальный совет (Community Council). Как квартиросъемщик, Вы будете приглашены и получите возможность высказаться как на консультативном коммунальном собрании, так и на собрании Коммунального совета (Community Council meeting). Городской совет (City Council) принимает окончательное решение по поводу утверждения или отклонения заявления.

Если в аренде находится **менее шести** квартир, или **меньше**, чем **шесть** квартир подпадают под предложение, Главный градостроитель может рассмотреть заявление без созыва консультативного коммунального собрания или без собрания Коммунального совета.

Если заявление было утверждено, Городской Совет (City Council) или Главный градостроитель могут наложить определенные условия на утверждение. Условия могут включать в себя следующее:

- Замена арендных квартир и помощь в переселении жильцам здания, подлежащего сносу, или же

- Домовладелец должен будет ознакомить жильцов с их правами по Закону об аренде жилья (*RTA*)

ПРИМЕЧАНИЕ

Домовладелец не может притеснять Вас или нарушать Ваш покой в целях препятствования Вам участвовать в процессе утверждения его заявки.

Если городские власти утвердят заявление, домовладелец может ходатайствовать перед Советом владельцев жилья и недвижимости (Landlord and Tenant Board) о Вашем выселении. *RTA* предписывает особые правила относительно выселений на основании сноса или реконструкции зданий, которые Вам необходимо знать:

- Вас должны известить, по меньшей мере, за **120 дней** перед тем, как начать работы по сносу или реконструкции (срок для уведомления в **120 дней** может быть продлен городскими властями для заявлений, требующих утверждения путем вынесения специального постановления городских властей - City's by-law)
- Если в здании, в котором Вы проживаете, находится **пять или более** квартир, домовладелец должен предложить Вам либо **трехмесячную аренду**, либо другую квартиру, удовлетворяющую Вашим требованиям (за исключением тех случаев, когда здание приказано снести по другим причинам)
- Также, если в Вашем здании производится ремонт или реконструкция, и оно содержит **пять или более** квартир, Вы имеете право на занятие Вашей квартиры после окончания реконструкции и платить ту же самую арендную плату, которую бы Вы платили, если бы не покидали квартиры.

Как подать ходатайство

Квартиросъемщики могут подать ходатайство в Совет владельцев жилья и квартиросъемщиков (The Landlord and Tenant Board), если они испытывают трудности в отношениях с домовладельцем. Предусмотрено несколько видов заявлений, которые могут подать квартиросъемщики. Если Вы хотите подать заявление, Вы можете обратиться в Ваш местный офис Совета, либо скачать бланк заявления с Интернет-сайта Совета: www.ltb.gov.on.ca. Ниже приводится список типовых заявлений квартиросъемщиков:

Заявление о возврате денег (Application for a Rebate - T1)

Цена: **\$45**

Используйте данный бланк, если домовладелец:

- ✓ Запросил неправомерную арендную плату
- ✓ Взял с Вас незаконную плату
- ✓ Не выплатил Вам деньги, которые он должен Вам в соответствии с Законом об аренде жилья (*Residential Tenancies Act*).
- ✓ Не предоставил Вам информацию об Ордере, запрещающем увеличение арендной платы (Order Prohibiting a Rent Increase (OPRI)) в отношении Вашего помещения и запросил с Вас более высокую арендную плату, чем это дозволено OPRI

Заявление о нарушении прав квартиросъемщика (Application About Tenant Rights -T2)

Цена: **Бесплатно**

Используйте данный бланк, если домовладелец или его служащий (е):

- ✓ Нелегально вошел (вошли) в арендуемое Вами помещение
- ✓ Поменял (и) Ваш замок, не выдав Вам при этом новых ключей
- ✓ Серьезно нарушил (и) Ваш покой
- ✓ Приостановил (и) или нарушил (и) предоставление Вам жизненно важных услуг, услуг по здравоохранению или снабжению пищей
- ✓ Притеснял (и) Вас, вторгнулся (лись) в Вашу личную жизнь, чинил (и) препятствия, принуждал (и) Вас или угрожал (и) Вам

Вы также можете использовать данный бланк, если домовладелец:

- ✓ Не дал Вам копию договора аренды на комнату в пансионате; или Ваш договор аренды не включает в себя информацию об услугах здравоохранения и питания и/или платежах, о которых Вы договаривались
- ✓ Не предоставил Вам **72 часа** на вывоз Вашего имущества после того, как Шериф выселил Вас из квартиры или, если домовладелец продал, удержал, или выбросил Ваше имущество в течение **72-часового** срока

Заявление об уменьшении арендной платы (Application for a Rent Reduction -T3)

Цена: **\$45**

Вы можете использовать данный бланк, если:

- ✓ домовладелец уменьшил или прекратил оказание какой-либо услуги или убрал какую-либо из систем обеспечения (как, например, демонтировал помещение для стирки, парковку, или комнату для приема гостей)
- ✓ были снижены муниципальные налоги и платежи домовладельца, и Вы считаете, что Ваша арендная плата должна быть уменьшена

Домовладелец нарушил условия Договора об увеличении арендной платы выше установленного уровня (Landlord did not Comply with an Agreement to Increase the Rent Above the Guideline - T4)

Цена: **\$45**

Вы можете использовать этот бланк, если:

- ✓ Вы и домовладелец подписали Договор об увеличении арендной платы выше установленного уровня (Agreement to Increase the Rent Above the Guideline - Form N10), и домовладелец полностью или частично нарушил свои обязательства по этому договору

Домовладелец умышленно ввел Вас в заблуждение при выдаче Вам уведомления о прекращении аренды (Landlord gave notice of Termination in Bad Faith -T5)

Цена: **бесплатно**

Вы можете использовать этот бланк, если:

- ✓ Домовладелец сообщил Вам, что он сам, ближайший член его семьи, няня или сиделка собирается занять Вашу квартиру;
- ✓ Домовладелец сказал, что покупатель, ближайший член семьи покупателя, няня или сиделка собирается занять Вашу квартиру; или
- ✓ Домовладелец заявил, что Ваше помещение подлежит ремонту, реконструкции, должно быть преобразовано в других целях или подлежит сносу,

а фактически Ваше помещение не было использовано так, как это было указано в уведомлении.

Заявление на техническое обслуживание (Application about Maintenance -T6)

Цена: **\$45**

Вы можете использовать этот бланк, если:

- ✓ Домовладелец не произвел ремонт или не обеспечивает должное техническое обслуживание квартиры или жилого комплекса
- ✓ Домовладелец не соблюдает гигиенические, жилищные нормы, либо нормы безопасности или технического обслуживания.

Заявление по поводу того, подпадает ли Ваша ситуация под действие Закона об аренде жилья (Application about whether the *Residential Tenancies Act Applies - A1*)

Цена: **\$45**

Вы можете использовать этот бланк, если:

- ✓ Вы не уверены, защищены ли Ваши права действием *Residential Tenancies Act* в Вашей ситуации

При подаче заявления очень важно использовать правильный бланк. Все бланки имеются в наличии в Совете владельцев жилья и квартиросъемщиков (Landlord and Tenant Board). Если Вы сомневаетесь, какой именно бланк Вам нужно заполнить, Вы можете позвонить на **Tenant Hotline** по телефону **416-921-9494**.

Если заявление подают два или более жильцов, стоимость подачи заявления составляет **\$45** для первого жильца и **\$5** для каждого дополнительного заявителя. Вас также попросят представить Список участвующих сторон (Schedule of Parties form) для каждого дополнительного заявителя, бланк которого есть в наличии на сайте Landlord and Tenant Board. Важно, чтобы каждый жилец, внесенный в список в качестве дополнительного заявителя, подписал заявление.

Как только Вы подадите заявление в Ваш местный офис Совета владельцев жилья и квартиросъемщиков (LTV), Вам будет вручено Уведомление о слушании (Notice of Hearing). На бланке заявления будет указан срок для уведомления – то есть, за какой промежуток времени до слушания Вы должны уведомить домовладельца. Вы ответственны за вручение Вашему управдому (property manager) Уведомления о слушании (Notice of Hearing) и копии Вашего заявления до истечения срока уведомления.

После того как Вы вручили домовладельцу Уведомление о слушании (Notice of Hearing) и копию Вашего заявления, Вы должны подать в Совет владельцев жилья и квартиросъемщиков Извещение о вручении (Certificate of Service). Извещение о вручении (Certificate of Service) служит доказательством того, что Вы вручили домовладельцу Уведомление о слушании (Notice of Hearing) и копию Вашего заявления.

Если Вы не знаете, как найти свой местный офис Совета владельцев жилья и квартиросъемщиков (LTV Office), см. раздел "*Куда обратиться за помощью*" (*Where to Get Help*) на обороте «Руководства».

Слушания

Если было назначено слушание по Вашему делу, для Вас очень важно присутствовать на слушании. Например, если домовладелец подал иск о Вашем выселении на том основании, что Вы не уплатили арендную плату, Вы все равно имеете право прийти на слушание и объяснить, почему Вы не уплатили. Это может отсрочить или предотвратить Ваше выселение.

Слушания проводятся под председательством Члена Совета владельцев жилья и квартиросъемщиков (The Landlord and Tenant Board), который является подобием судьи. Важно знать, что Совет владельцев жилья и квартиросъемщиков не требует, чтобы у Вас был юридический представитель. По своему усмотрению, Вы можете нанять агента для представления Ваших интересов перед Советом, но Совет также дает Вам право самостоятельно защищать свои интересы. Также в Совете владельцев жилья и квартиросъемщиков есть официальные представители квартиросъемщиков (Tenant Duty Counsel). Их услуги предоставляются в порядке живой очереди. Они могут помочь квартиросъемщикам получить в последнюю минуту совет или необходимую информацию, но они не всегда выступают в качестве представителей квартиросъемщиков.

Слушания могут носить действительно устрашающий характер для квартиросъемщиков. Одним из лучших способов преодоления чувства страха на слушании является тщательная подготовка к слушанию.

Советы по подготовке

- Помните, что это – Ваш шанс изложить свои аргументы
- Принесите доказательства в поддержку Вашего дела (копии заявок на ремонт, письма домовладельцу, фотографии, копии отчетов о соблюдении жилищных норм, квитанции об уплате аренды)
- Удостоверьтесь в том, что у Вас в наличии, по меньшей мере, три копии каждого из Ваших доказательств: одна – для Вас, другая – для Совета, и третья – для домовладельца
- Свидетели также могут служить в качестве доказательства. Если у Вас есть свидетель, которого Вы хотите представить (например, другой квартиросъемщик или инспектор по стандартам жилья) - заручитесь их присутствием на слушании. Вы можете запросить Совет о вызове свидетеля на слушание повесткой
- Будьте конкретны (например, расскажите, когда произошел инцидент, когда началась проблема, и в чем сущность проблемы)
- Будьте вежливы (Совет владельцев жилья и квартиросъемщиков подобен суду, так что помните, что Вы должны обращаться к Члену Совета, который проводит слушание)

Процедура слушания

Каждой из сторон дается возможность изложить свои аргументы. Если иск был предъявлен Вами, Вы будете начинать слушание, объясняя, почему Вы подали иск. На этом этапе Вы должны предъявить Совету и домовладельцу все имеющиеся у Вас доказательства. Тогда же Вы должны представить всех Ваших свидетелей, если таковые у Вас имеются.

Если Вы предъявляете доказательства, проверьте, есть ли:

- ✓ Копия для Вас
- ✓ Копия для Члена Совета
- ✓ Копия для домовладельца

Затем домовладелец получит возможность задать вопросы Вам и Вашим свидетелям. Это называется «перекрестный допрос». После «перекрестного допроса» Вам будет позволено задать Вашим свидетелям любые вопросы, которые, по Вашему мнению, могли бы прояснить ситуацию.

Как только Вы закончите излагать свои аргументы, а также после того, как выскажутся все Ваши свидетели, домовладелец может представить свои аргументы. Вы сможете провести «перекрестный допрос» домовладельца и всех представленных им свидетелей.

После того, как домовладелец изложит свои аргументы, Вам представится возможность сказать заключительное слово. В заключительном слове обычно суммируются все Ваши аргументы, и это Ваш шанс, обращаясь к Члену Совета, сослаться на законодательство и пояснить, каких действий Вы ожидаете от Члена Совета.

После Вашего заключительного слова, домовладельцу будет представлена возможность произнести его заключительную речь.

В конечном итоге, Вам будет позволено ответить на заключительную речь домовладельца.

На протяжении слушания Член Совета может задать Вам и домовладельцу вопросы по делу.

Распоряжение (Ордер)

Выслушав обе стороны и рассмотрев все доказательства, Член Совета издаст Распоряжение (Ордер). Распоряжение является документом, в котором излагается решение Члена Совета. Если Член Совета не выдаст Распоряжение на слушании, позднее его вышлют Вам по почте.

Пересмотр Распоряжения

Если, получив Распоряжение Совета владельцев жилья и квартиросъемщиков, Вы полагаете, что была допущена серьезная ошибка, Вы сможете запросить пересмотреть его. Стоимость такого запроса - **\$50, и Вы** должны сделать запрос о пересмотре в течение **30 дней** с момента вынесения Распоряжения. Вы также имеете право подать апелляцию на Распоряжение в Суд высшей инстанции (Superior Court), если была допущена юридическая ошибка. Возможно, для этого Вам понадобится юридическая помощь. Если у Вас есть вопросы по поводу Распоряжения, звоните на **Tenant Hotline** по телефону **416-921-9494**.

Урегулирование конфликта путем переговоров (Mediation)

Перед слушанием, вероятно, что назначенный Советом Примиритель (mediator) предложит Вам урегулировать дело путем переговоров (Mediation). Урегулирование путем переговоров (Mediation) – это способ попытки достичь соглашения между Вами и домовладельцем. Вам позволяется прийти с адвокатом или агентом на переговоры, и все, что будет сказано на переговорах, останется в тайне. И Вы, и домовладелец можете прервать переговоры в любой момент. Если переговоры будут прекращены, дело передается на слушание. Если Вы достигли соглашения с домовладельцем во время переговоров, данное соглашение имеет обязательную юридическую силу. Важно помнить, что переговоры – это всегда добровольный процесс, и если Вы не удовлетворены результатом переговоров, Вы вправе затребовать слушания.

Куда обратиться за помощью

Federation of Metro Tenants' Associations (FMTA)

Начиная с 1974 г., FMTA помогает квартиросъемщикам отстаивать свои права. Мы являемся некоммерческой организацией, и все наши услуги и публикации бесплатны. Ознакомьтесь с нашим сайтом в Интернете и узнать больше о нашей организации можно по адресу www.torontotenants.org

Мы предлагаем следующие услуги:

The Tenant Hotline

416-921-9494

(Горячая линия квартиросъемщика) предлагает юридическую информацию и справки для всех квартиросъемщиков Торонто с понедельника по пятницу, с 8:30 утра и до 6:00 вечера

Outreach and Organizing Team

416-413-9442

Outreach and Organizing Team помогает квартиросъемщикам бороться с увеличением арендной платы выше установленного уровня; оказывает содействие жильцам в формировании ассоциаций квартиросъемщиков в их здании; а также ведет просветительскую работу среди квартиросъемщиков об их правах

Community Legal Clinics

Community Legal Clinics (Общественные юридические консультации) субсидируются Legal Aid Ontario (Бесплатная юридическая помощь провинции Онтарио) и предоставляют бесплатную юридическую помощь малоимущим квартиросъемщикам. Каждая консультация (Clinic) обслуживает свой район. Чтобы найти Вашу местную Community Legal Clinic, Вы можете позвонить на **Tenant Hotline** по телефону **416-921-9494** или, если у Вас есть доступ к компьютеру, Вы также можете посетить сайт Legal Aid Ontario по адресу: www.legalaid.on.ca/en/locate. Legal Aid Ontario также финансирует специализированные консультации (specialty clinics), которые занимаются вопросами отдельных областей законодательства. Более подробную информацию по поводу specialty clinics см. на сайте www.legalaid.on.ca/en/specialty.asp

Tenant Duty Counsel

Tenant Duty Counsel (Официальный представитель квартиросъемщиков) финансируется Legal Aid Ontario, и его офисы есть в каждом офисе Совета владельцев жилья и недвижимости (Landlord and Tenant Board) в Торонто. Tenant Duty Counsel может дать консультацию квартиросъемщику в день его

слушания. Они не всегда представляют квартиросъемщиков на слушании, но могут оказать помощь перед слушанием.

Centre for Equality Rights in Accommodation (CERA)

The Centre for Equality Rights in Accommodation (Центр по равным правам на жилье) – это организация, оказывающая помощь квартиросъемщикам при дискриминации в жилищных вопросах. Здесь помогают жильцам отстаивать свои права в соответствии с Кодексом Онтарио о правах человека (Ontario Human Rights Code). Обратиться в CERA Вы можете по телефону **416-944-0087** или **1-800-263-1139**. Вы также можете посетить сайт организации **www.equalityrights.org/cera**

Investigations and Enforcement Unit

The Investigations and Enforcement unit (Отдел расследований и принудительных взысканий) является частью Министерства жилищно-коммунального хозяйства провинции (Ministry of Municipal Affairs and Housing). Он занимается расследованием и взысканиями в соответствии с разделом «Нарушения» *Residential Tenancies Act*, что включает в себя действия в случае нелегального выселения жильца домовладельцем. Вы можете позвонить в Investigations and Enforcement Unit по телефону **1-888-772-9277** или посетить сайт отдела **www.mah.gov.on.ca/Page142.aspx**

Landlord and Tenant Board

The Landlord and Tenant Board (Совет владельцев жилья и квартиросъемщиков) следит за исполнением Закона об аренде жилья (*Residential Tenancies Act*). Обратиться в Landlord and Tenant Board можно по телефонам **416-645-8080** или **1-888-332-3234**. Интернет-сайт Совета: **www.ltb.gov.on.ca**. The Landlord and Tenant Board имеет три офиса в г. Торонто:

Toronto South Regional Office

79 St. Clair Avenue East, Suite 212
Toronto, Ontario M4T 1M6

Toronto North Regional Office

47 Sheppard Avenue East, Suite 700
Toronto, Ontario M2N 5X5

Durham Regional Office (для восточных районов Toronto)

2275 Midland Avenue, Unit 2
Toronto, Ontario M1P 3E7

Municipal Licensing and Standards

Municipal Licensing and Standards (Отдел муниципального лицензирования и стандартов) несет ответственность за поддержание надлежащих стандартов жилой собственности в Торонто. Отдел ведет сайт по вопросу квартирных стандартов (apartment standards website), являющийся хорошим пособием для квартиросъемщиков в возникающих у них вопросах ремонта и технического обслуживания квартир. Адрес сайта:

www.toronto.ca/apartmentstandards/home.htm. Municipal Licensing and Standards также имеет четыре районных офиса в г. Торонто. Обратиться в Ваш местный офис Municipal Licensing and Standards можно по телефону:

Scarborough Office	416-396-7071
Etobicoke/York Office	416-394-2535
North York Office	416-395-7011
Toronto & East York Office	416-397-9200

Housing Connections

Housing Connections (Корпорация общественного жилья) - это агентство для квартиросъемщиков, желающих подать заявление на получение субсидированного жилья. Интернет-сайт корпорации:

www.housingconnections.ca.

Вы также можете связаться с ними по телефону: **416-981-6111**

Housing Help Centres

Housing Help Centres (Центры помощи в обеспечении жильем) могут оказать помощь людям, подыскивающим жилье, либо лицам, рискующим стать бездомными. В Торонто есть несколько офисов. Обращайтесь за помощью в ближайший к Вам офис! Если Вы не знаете, в какой офис Вам следует обратиться, Вы можете набрать 211 и спросить о ближайшем к Вам Housing Help Centre:

COSTI - North York Housing Help Centre (416) 244-0480

Sheridan Mall, 1700 Wilson Avenue, Suite 114 (Вблизи Jane Street и Wilson Avenue)

East York East Toronto Housing Help Centre (416) 698-9306

Secord Community Centre, 91 Barrington Avenue (Вблизи Main Street и Danforth Avenue)

Etobicoke North Housing Help Centre (416) 741-1553

1530 Albion Road, Suite 205 (Вблизи Kipling Street и Albion road)

Etobicoke South Housing Help Centre (416) 252-6471
185 Fifth Street (Вблизи Islington Avenue и Lakeshore Boulevard West)

Flemingdon Neighbourhood Services Housing Program (416) 424-2900
10 Gateway Boulevard, Suite 104 (Вблизи Don Mills Road и Eglinton Avenue East)

Neighbourhood Information Post (416) 924-3862
269 Gerrard Street East (Вблизи Gerrard Street East и Parliament Street)

Scarborough Housing Help Centre (416) 285-8070
2500 Lawrence Avenue East, Unit 205 (Вблизи Kennedy Road и Lawrence Avenue East)

West Toronto Housing Help Services (416) 531-0841
672 Dupont Street, Suite 315 (Вблизи Dupont Street и Bathurst Street)

Woodgreen Community Centre - Housing Help Centre (416) 469-5211 x1175
835 Queen Street East (Вблизи Pape Avenue и Queen Street East)

York Housing Help Centre (416) 653-5400
1651 Keele Street (Вблизи Keele Street и Rogers Road)

Rent Bank

The Rent Bank (Касса помощи в оплате аренды) предлагает беспроцентные ссуды квартиросъемщикам, находящимся под прямой угрозой лишения жилья из-за неуплаты аренды. Существуют определенные требования, которым должен отвечать квартиросъемщик для того, чтобы его заявление о ссуде было утверждено. По поводу более подробной информации - посетите сайт Торонто: www.toronto.ca/housing/rentbank.htm. Вы также можете позвонить в Центральный офис Кассы (Rent Bank Central Office) по телефону **416-924-3862**.

City Councillors

Чтобы узнать, к какому избирательному округу Вы принадлежите и контактную информацию Вашего местного Члена муниципалитета (City Councillor), посетите сайт муниципалитета Торонто: <http://app.toronto.ca/wards/jsp/wards.jsp>. Вы также можете позвонить в Access Toronto по телефону **416-338-0338** и спросить, кто Ваш местный City Councillor.

Members of Provincial Parliament

Чтобы наши голоса, как квартиросъемщиков, были услышаны, для нас важно поделиться своими насущными нуждами с нашими официальными избранниками. Мы всегда можем пригласить их на мероприятия, проводимые общественностью или жильцами, чтобы у них сложилось лучшее представление о проблемах, с которыми сталкиваются квартиросъемщики. Найти контактную информацию Вашего местного Члена Парламента Провинции (Member of Provincial Parliament) можно на сайте: **www.ontla.on.ca/web/home.do** или можно позвонить по телефону **416-326-1234** для получения информации общего характера.

Пособия для квартиросъемщиков

Страницы ниже могут служить пособием в написании писем домовладельцу и в составлении различных видов договоров. Вы можете либо прямо скопировать данные бланки, либо использовать их в качестве образцов.

Repair Request

Your Name: _____

Your Address: _____

Landlord's Name: _____

Landlord's Address: _____

Date: _____

Dear _____,

This letter is a written request for repairs to be done in my unit.

The following disrepair issues currently exist:

1. _____

2. _____

3. _____

4. _____

Please attend to these repairs as soon as possible. I will consider it reasonable if the work is done within the next:

24 hours

_____ days

_____ week(s)

Thank you,

Repair Request Follow-Up

Your Name: _____

Your Address: _____

Landlord's Name: _____

Landlord's Address: _____

Date: _____

Dear _____,

On this date: _____ I requested the following repairs to be made.

This letter is a second request for repairs to be done in my unit.

The following disrepair issues still exist:

1. _____

2. _____

3. _____

4. _____

In my first letter, I asked that the repairs be done as soon as possible. The repairs have still not been completed.

If the repairs are not completed within the next 24 hours, I may choose to call a City of Toronto Municipal Licensing and Standards investigator.

Thank you,

Assignment Request

Your Name: _____

Your Address: _____

Landlord's Name: _____

Landlord's Address: _____

Date: _____

Dear _____,

I am writing to request permission to assign my apartment.

I look forward to receiving your written response.

Thank you,

Assignment Introduction

Your Name: _____

Your Address: _____

Landlord's Name: _____

Landlord's Address: _____

Date: _____

Dear _____,

This letter is to introduce you to _____, to whom I am assigning
[Sub-Tenant's Name]

my apartment on: _____
[Month/Day/Year]

They fulfill the requirements of being a reasonable tenant.

Thank you,

Request for Sublet

Your Name: _____

Your Address: _____

Landlord's Name: _____

Landlord's Address: _____

Date: _____

Dear _____,

I am writing to request permission to sublet my apartment to a new tenant from the dates of:

_____ to _____

Upon receiving your written agreement, I will look for a suitable tenant.

Thank you,

Sublet Introduction

Your Name: _____

Your Address: _____

Landlord's Name: _____

Landlord's Address: _____

Date: _____

Dear _____,

This letter is to introduce you to _____, to whom I am subletting
[Sub-Tenant's Name]

my apartment from the dates of:

_____ to
[Month/Day/Year]

to

_____ [Month/Day/Year]

They fulfill the requirements of being a reasonable tenant.

During the time period of this sublet, my forwarding address will be:

Thank you,

Sublet Agreement

This agreement is made between:

[Tenant(s)]
and

[Subtenant(s)]

The Tenant(s) have signed a Tenancy Agreement or Lease dated: _____
[Month/Day/Year]

Between:

[Tenant(s)]
and

[Landlord]

The Tenant(s) wish to sublet the premises at:

[Address]

****Rent charged to a sub-tenant may not exceed the rent paid by the tenant****

1. The Sub-Tenant(s) shall pay the Tenant(s) the sum of \$ _____ per week/month for the period of _____ to _____
[Month/Day/Year] [Month/Day/Year]
2. The Tenant(s) may direct the Sub-Tenant(s) to pay the aforementioned rent directly to the Landlord or to whomever the Tenant(s) direct.
3. The Sub-Tenant(s) shall abide by all terms and conditions in the Tenancy Agreement or Lease dated: _____
[Month/Day/Year]

The Sub-Tenant(s) are in possession of a copy of said lease.

[Sub-Tenant(s)] _____
[Tenant(s)]

[Date] _____
[Date]

NOTE: This agreement may be considered legally binding and may have legal standing under the *Residential Tenancies Act*

Co-Tenancy Agreement

This agreement between:

[Leaseholder or Head Tenant]

and

[Roommate]

states that both parties agree to share the rental unit located at:

[Address]

for the period beginning _____ and ending _____.
[Month/Day/Year] [Month/Day/Year]

It is agreed that _____ will pay _____ the
[Roommate] [Leaseholder or Head Tenant]
amount of \$ _____ per month on the _____ day of each month.

It is also agreed that the following services or utilities:

will be paid in the following manner:

It is also agreed that both parties will observe the following house rules so that all parties will have reasonable enjoyment of the unit:

Both parties agree that if either party wishes to terminate the agreement to share the unit they will give _____ days written notice to the other party. The notice period will begin on the date of the month when rent is paid.

Both parties agree to respect the right to privacy and consideration of the other in their actions as co-habitants of a shared rental unit.

[Leaseholder or Head Tenant Signature]

[Roommate Signature]

[Date]

[Date]

NOTE: This agreement is intended as a way of facilitating good relations between individuals living in shared accommodations. It cannot be expected to have legal standing under the *Residential Tenancies Act*.

Letter About Interest

Your Name: _____

Your Address: _____

Landlord's Name: _____

Landlord's Address: _____

Date: _____

Dear _____,

It has been more than one year since I have received interest on my Last Month's Rent deposit. According to the *Residential Tenancies Act*, [subsection 106.(6)] I am entitled to interest on my last month's rent equal to the amount of this year's annual guideline amount, which is _____%.

Because I have not received any interest payment, I am notifying you that I am deducting \$_____ from my rent cheque dated _____.
[Month/Day/Year]

Thank you,

Notice of Termination

Your Name: _____

Your Address: _____

Landlord's Name: _____

Landlord's Address: _____

Date: _____

Dear _____,

I am giving you notice that I am terminating my tenancy. The last day of my tenancy will be _____. I will move out on or before this date.
[Month/Day/Year]

Thank you,



Federation of Metro Tenants' Associations

27 Carlton Street, Suite 500
Toronto, Ontario M5B 1L2
tel: 416-921-9494 fax: 416-921-4177
www.torontotenants.org