

ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ ДЛЯ КВАРТИРОСЪЕМЩИКОВ

Горячая линия квартиросъемщика (Tenant Hotline)

416-921-9494 (если Вы не говорите по-английски, мы можем обеспечить Вас переводчиком)

www.torontotenants.org

Центр по равным правам на жилье (Centre for Equality

Rights in Accommodation или CERA) 416-944-0087

www.equalityrights.org/cera

Данная брошюра была издана
**The Federation of Metro
Tenants'
Associations**



**The Federation of
Metro Tenants'
Associations**

СПРАВОЧНИК ПО ПРАВАМ КВАРТИРОСЪЕМЩИКА

ЗАКОН ОБ АРЕНДЕ ЖИЛЬЯ

Закон об аренде жилья (Residential Tenancies Act – RTA) регулирует взаимоотношения большинства владельцев недвижимости и квартиросъемщиков в Онтарио. Совет владельцев жилья и квартиросъемщиков (The Landlord and Tenant Board или LTB) – это орган, который занимается решением споров, возникающих между владельцами жилья и квартиросъемщиками.

Кто подпадает под действие RTA?

Любой квартиросъемщик подпадает под действие RTA, если только он **не** имеет общей с домовладельцем кухни или ванной комнаты. Действие RTA также распространяется на людей, проживающих в некоммерческих или государственных квартирах.

RTA не распространяется на:

- Лиц, находящихся в больницах или домах престарелых
- Лиц, находящихся в тюрьме
- Лиц, проживающих в приютах
- Лиц, проживающих в студенческих общежитиях или других ведомственных помещениях

ВАШИ ПРАВА

Договоры о сдаче и аренде помещений:

Договоры о сдаче и аренде помещений - это контракты между домовладельцем и квартиросъемщиком. В них обычно указывается срок аренды (например, 12 месяцев), размер арендной платы и условия арендных отношений, например, входит ли в арендную плату стоимость коммунальных услуг, или предоставит ли домовладелец кондиционер.

- Внимательно прочитайте договор аренды перед тем, как его подписать, **и попросите о помощи**, если Вы его не понимаете (Вы можете позвонить на Горячую линию квартиросъемщика – Tenant Hotline – по телефону 416-921-9494)
- Согласно кодексу Онтарио о правах человека, отказ домовладельца предоставить Вам жилье в аренду является **незаконным**, если домовладелец отказал Вам по причине *Вашей расы, цвета кожи, возраста, пола, сексуальной ориентации, религии, происхождения, национальности, семейного положения или места рождения*
- Вам **разрешается** проживать в квартире со своими детьми
- Если у Вас нет договора аренды или найма помещения, Вы все равно подпадаете под действие RTA
- Вам **не нужно** обязательно возобновлять Ваш договор аренды после окончания срока его действия, так как Вы автоматически становитесь квартиросъемщиком на ежемесячной основе
- Все условия Вашего прежнего договора аренды сохраняются, даже если Вы не подписываете новый договор
- Ваш договор аренды не может обязать Вас снять квартиру "как она есть", даже если Вы знали о необходимости ремонта перед переездом в квартиру

- Если Ваше здание собираются превратить в кондоминиум или снести

Вас **не могут** выселить, если:

- Ваши дети шумят
- Вы просите о ремонте
- Вы вступили в ассоциацию квартиросъемщиков

Для того, чтобы выселить Вас, домовладелец должен обратиться в Landlord and Tenant Board (LTB). Будет проведено слушание, и важно, чтобы Вы на нем присутствовали. Домовладелец **не имеет права** менять Ваши замки или требовать, чтобы Вы покинули квартиру. **Единственный** человек, который может Вас выселить, - это шериф. Домовладелец должен предоставить Вам доступ к Вашим вещам в течение 72 часов после того, как Вас выселили.

Если Вас беспокоит вопрос выселения, немедленно позвоните на Tenant Hotline по телефону 416-921-9494.

- Поговорите со своими соседями – узнайте, есть ли у них подобные проблемы
- Если домовладелец все равно не устраняет неисправности, а у Вас есть копии Ваших письменных обращений, обратитесь в местный офис по вопросам муниципального лицензирования и стандартов
- Если Вы удерживаете арендную плату, чтобы за счет нее устранить неисправности, домовладелец может подать заявление о Вашем выселении (если домовладелец *подал* заявление против Вас, Вы можете поднять вопросы ремонта и содержания жилья на слушании по данному делу)

Многие квартиросъемщики в Торонто озабочены тем, что их домовладельцы не содержат здания в должном состоянии или отказываются производить ремонт или избавляться от вредителей.

ВЫСЕЛЕНИЕ

Домовладелец может подать заявление о Вашем выселении **только** в случае:

- Неуплаты аренды
- Постоянных (продолжающихся) задержек арендной платы
- Если Вы нанесли ущерб своему зданию или квартире
- Если Вы совершили преступление в своем здании или квартире
- Если Вы нарушаете покой домовладельца или других квартиросъемщиков
- Если в занимаемую Вами квартиру хочет переехать домовладелец, член семьи домовладельца и лицо, ухаживающее за домовладельцем

Правила найма помещений:

- Если Вы являетесь новым квартиросъемщиком в доме, домовладелец имеет право назначить Вам такую арендную плату, какую пожелает
- *При Вашем вселении в квартиру домовладелец может попросить Вас заплатить арендную плату только **за первый и за последний** месяц проживания.* Домовладелец также может попросить Вас внести средства в залог за ключ, но сумма залога не может превышать стоимости замены ключа. Попытки домовладельца получить от Вас так называемый "депозит на покрытие ущерба" или другие суммы являются **незаконными**.
- После Вашего вселения в квартиру домовладелец может поднимать арендную плату на установленную сумму **один раз** в год
- Ориентировочный уровень возможного ежегодного увеличения арендной платы устанавливается органами власти Онтарио каждый год (например, для 2007 года это увеличение составляет 2,6%)
- Если домовладелец хочет поднять Вашу арендную плату выше установленного уровня, он должен сначала обратиться в Совет владельцев жилья и квартиросъемщиков (Landlord and Tenant Board или LTB) и уведомить Вас за 90 дней до повышения арендной платы; если Вы получили уведомление об увеличении арендной платы выше установленного уровня (Above Guideline Increase), позвоните на Tenant Hotline по телефону 416-921-9494 (Federation of Metro Tenants' Associations также работает с квартиросъемщиками над решением вопросов увеличения арендной платы выше установленного уровня)

- Если Вы хотите выехать из квартиры, Вы должны уведомить своего домовладельца (в письменном виде) за 60 дней (два полных месяца) до окончания срока Вашей аренды

Соблюдение неприкосновенности частной жизни:

Домовладелец может зайти в Вашу квартиру только с 8 часов утра до 8 вечера в следующих случаях:

- | Если что-то нуждается в ремонте
- | В целях профилактического осмотра
- | Если Вы уведомили домовладельца о своем выезде, и он показывает Вашу квартиру новым квартиросъемщикам
- В случае необходимости устранения какой-либо неисправности домовладелец должен уведомить Вас об этом в письменном виде за 24 часа до того, как он войдет в Вашу квартиру (Вы не обязаны находиться дома для того, чтобы домовладелец мог зайти в Вашу квартиру)
- Домовладелец должен иметь обоснованную причину для проведения профилактического осмотра (он не может проводить такой осмотр для того, чтобы причинить Вам беспокойство) и уведомить Вас об осмотре в письменном виде за 24 часа до проведения осмотра
- Если домовладелец показывает Вашу квартиру новым квартиросъемщикам, он должен 'сделать все возможное', чтобы уведомить Вас об этом

В случае возникновения экстренной ситуации (такой как пожар или наводнение) Ваш домовладелец может войти в **любое** время без предварительного уведомления.

РЕМОНТ И ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

Обязанности домовладельца:

- Ваш домовладелец обязан убирать и содержать в порядке все места общего пользования (например, обеспечить уборку коридоров, прачечной, а также уборку снега)
- Ваш домовладелец должен содержать здание (и Вашу квартиру) отремонтированными и в хорошем состоянии
- Ваш домовладелец должен чинить все, что ломается или не работает должным образом (например, сломанный холодильник, забитую канализацию или протекающие трубы)
- Вы должны отремонтировать все, что *Вы* сломали
- Домовладелец должен помочь Вам избавиться от вредителей (таких как тараканы и мыши)
- Домовладелец должен обеспечить температуру в Вашей квартире не ниже 21° по Цельсию в период с 15 сентября по 31 мая согласно постановлениям городских властей Торонто

Что делать, если домовладелец не устраняет неполадки:

- Требуйте устранения неполадок в письменной форме (на сайте мэрии Торонто, посвященном вопросам муниципального лицензирования и стандартов, по адресу www.toronto.ca/apartmentstandards имеются бланки заявок на проведение ремонта на многих языках; кроме того, Вы также можете позвонить на Tenant Hotline по телефону 416-921-9494 и попросить оказать Вам помощь)
- Сохраняйте копии своих письменных обращений (фотокопию или дубликат)
- Если Вы можете, сделайте фотографии