

ЗАМЕНА ЗАМКОВ ПРИ АРЕНДЕ
ЖИЛЬЯ В БРИТАНСКОЙ КОЛУМБИИ



Ваша безопасность и настоящее руководство

После расставания с партнером вы, возможно, захотите узнать, можно ли будет поменять замки в снимаемом вами жилье. Разные жизненные ситуации могут приводить к различным юридическим правам и обязанностям. С помощью данного руководства вы сможете узнать, если у вас право поменять замки, и как это сделать.

Возможно вы рассматриваете замену замков из соображений безопасности. Если вы беспокоитесь о своей безопасности, мы рекомендуем вам обратиться в местную Территориальную организацию по оказанию поддержки пострадавшим от насилия (Community Based Victim Services) или же в Службу помощи жертвам насилия в Британской Колумбии (VictimLinkBC), позвонив по телефону 1-800-563-0808 для получения помощи в составлении плана обеспечения безопасности.

Соглашения об аренде жилья

Большая часть соглашений об аренде подпадает под действие *Закона об аренде жилых помещений (Residential Tenancy Act / RTA)*. Только заключенные вами соглашения определяют, сможете ли вы заменить замки, и какие действия нужно будет предпринять для этого.

Если вы подписали договор аренды с арендодателем, вы, скорее всего, являетесь либо же арендатором, либо со-арендатором:

- Если у вас есть договор аренды (или договор найма) с арендодателем, вы, скорее всего, являетесь **арендатором**. Если вы являетесь единственным арендатором, тогда вы - единственное лицо, у кого есть правоотношения с собственником жилья. Вы также являетесь лицом, обладающим правами и ответственностью в отношении снимаемого вами жилья. Ваш договор об аренде не обязательно должен быть составлен в стандартной форме, предлагаемой Отделом по аренде жилья в Британской Колумбии (BC Residential Tenancy Branch). Даже устные соглашения об аренде теоретически имеют юридическую силу согласно *Закону об аренде жилых помещений (RTA)*.
- Если вы один из двух или более человек, заключивших договор аренды с арендодателем, вы, скорее всего, являетесь **со-арендатором**. Все со-арендаторы состоят в правовых отношениях с арендодателем. Обычно все со-арендаторы несут ответственность за уплату арендной платы и оплату ущерба в случае повреждения арендуемого помещения, но арендодатель также может взыскать полную сумму с любого из со-арендаторов.
- Если вы заключили договор с другим арендатором, который не проживает в арендуемом помещении одновременно с вами, а не напрямую с арендодателем, у вас, вероятно, есть договор субаренды, и вы являетесь **субарендатором**. Субарендатор имеет такие же права и обязанности, что и арендатор, на протяжении всего срока действия договора субаренды. В этом случае арендатор, с которым вы заключили договор, является вашим арендодателем.

Только заключенные вами соглашения определяют, сможете ли вы заменить замки, и какие действия нужно будет предпринять для этого.



Согласно *Закону об аренде жилых помещений (Residential Tenancy Act)* только арендатор, со-арендатор или субарендатор имеют право просить о замене замков.

- Если вы проживаете с человеком, у которого уже заключен договор аренды, в соответствии с *Законом об аренде жилых помещений*, у вас может не быть права на заключение договора аренды. Если вы заключили договор с владельцем арендуемого вами жилья, и он проживает вместе с вами в одном помещении с общей кухней и ванной, или же если вы заключили договор с другим арендатором, который проживает в арендуемом вами помещении вместе с вами, вы, скорее всего, **жилец** а не арендатор. Если вы являетесь жильцом, вы не защищены *Законом об аренде жилых помещений (RTA)* и не состоите в правовых отношениях с арендодателем.

Существует множество других соглашений относительно условий проживания. Например, вы можете жить в кооперативном или же в ведомственном доме. Вы можете проживать в помещении, которое в основном используется для деловых целей, или же это может быть временное жилье. Подобные условия проживания регулируются разными правилами, и у вас могут быть разные обязанности и ответственность относительно этого. Если у вас с владельцем жилья общая кухня или ванная, *Закон об аренде жилых помещений (RTA)* не применяется. Вам следует обратиться за консультацией к юристу, если вы оказались в одной из подобных ситуаций, или же если вы не уверены, какова на самом деле ваша ситуация. Информацию о ваших правах или юриста можно найти на сайте povnet.org/find-an-advocate.

Только арендатор, со-арендатор или субарендатор могут запросить замену замков, ссылаясь на *Закон об аренде жилых помещений (RTA)*.

Кто оплачивает замену замков?

Когда вы подписываете новый договор аренды, вы можете попросить арендодателя поменять замки, при этом все расходы оплачивает именно арендодатель. Если вы просите заменить замки *на протяжении срока действия* аренды, арендодатель не обязан покрывать расходы на это, и может попросить вас оплатить замену самим.

Если в дело вовлечена полиция, вы можете подать заявку в Программу помощи жертвам преступлений (Crime Victim Assistance Program / CVAP), чтобы получить право на возмещение расходов, связанных с заменой замков. Ознакомьтесь с “Программой помощи жертвам преступлений” на сайте gov.bc.ca. Лучше всего заручиться поддержкой работника Организации по оказанию поддержки пострадавшим от насилия (Community Based Victim Services), подав заявку на Программу помощи жертвам преступлений (CVAP), чтобы убедиться, что вы располагаете всей необходимой информацией.

Могу ли я поменять замки?

Правила замены замков в сдаваемых в аренду помещениях прописаны в *Законе об аренде жилых помещений (Residential Tenancy Act)*, раздел 31. Эти правила отличаются в начале и на протяжении срока действия аренды.

В НАЧАЛЕ СРОКА АРЕНДЫ

При заключении нового договора аренды арендодатель обязан сменить замки.

Однако бывают ситуации, когда подписание нового договора или же переезд в новое жилье может считаться продлением старого договора об аренде. Например, если вы подписываете новый договор со своим арендодателем после того, как расстались со своим бывшим, и остаетесь в том же арендуемом жилье, то арендодатель не обязан менять замки (хотя он может это сделать, если вы его попросите об этом). Иногда бывает нелегко определить, начинаете ли вы новую аренду или же продлеваете старую. Если у вас есть сомнения, обратитесь за консультацией к юристу.

НА ПРОТЯЖЕНИИ СРОКА АРЕНДЫ

Если вы являетесь единственным арендатором, вы можете поменять замки с письменного разрешения вашего арендодателя или же по распоряжению Отдела по аренде жилья в Британской Колумбии (BC Residential Tenancy Branch).

Если ваш бывший партнер проживал с вами в качестве жильца, у вас могут быть обязательства перед ним либо по договоренности (устной или письменной), либо же по *Закону о семейном праве (Family Law Act)*. Могут возникнуть проблемы с имуществом и личными вещами, или же с текущими расходами на аренду жилья. Если вам нужно поменять замки, вам следует обратиться за консультацией к юристу, занимающемуся данными вопросами, а также для того, чтобы узнать, каковы будут последствия, если вы воспрепятствуете своему бывшему приходиться в съемное жилье.

Если вы являетесь со-арендатором, то перед тем как заменить замки вам необходимо будет получить письменное разрешение от своего арендодателя или же распоряжение от Отдела по аренде жилья (Residential Tenancy Branch). Отдел аренды жилья только может выдать распоряжение, позволяющее арендатору менять замки для предотвращения незаконного проникновения арендодателя в жилье. Как правило, вам придется предоставить ключи всем со-арендаторам.

Если вы являетесь жильцом, вы не имеете права менять замки, а Отдел по аренде жилья не вправе отдавать приказ о замене замков.

Если вам нужна помощь при заключении нового договора аренды, или же вам нужна помощь в расторжении договора аренды, адвоката можно найти на сайте povnet.org или через раздел HelpMap на сайте clicklaw.bc.ca. Вы также можете позвонить или отправить письмо по электронной почте напрямую в Отдел по аренде жилья (Residential Tenancy Branch). Зайдите в раздел "Связаться с Отделом по аренде жилья" на сайте gov.bc.ca.

Нужно ли мне остаться? Должны ли они уйти?

- Если с вашим бывшим партнером был заключен договор аренды, и он уведомил арендодателя о прекращении аренды при выезде, действие аренды обычно прекращается для всех со-арендаторов. Вы можете попросить заключить новый договор аренды с арендодателем, но арендодатель не *обязан* заключать новый договор с вами. Чтобы убедиться, что вы можете остаться в арендованном жилье после того, как ваш бывший уехал, вам следует обратиться за консультацией к юристу по вопросу заключения нового договора аренды с арендодателем или относительно возможности продления аренды.
- Если ваш бывший партнер съехал, и он не был арендатором или со-арендатором, а арендатором являетесь именно вы, вам не нужно заключать новый договор с арендодателем.
- В большинстве случаев ваш бывший не обязан съезжать со съемного жилья только потому, что вы расстались. Если ваш бывший партнер не съехал, существуют лишь ограниченные обстоятельства, при которых смена замков станет действенным способом заставить его покинуть жилье, поскольку у него может быть право проживать в арендуемом жилье.
- После прекращения отношений вам совершенно **НЕ** обязательно оставаться в арендуемом жилье, даже если вы являетесь арендатором или со-арендатором и у вас есть договор аренды с фиксированным сроком. Тем не менее, вам, возможно, все равно придется оплатить стоимость аренды или ущерб, нанесенный при проживании, если вы являетесь арендатором и покидаете арендуемое жилье. Вы должны официально разорвать договор аренды в соответствии с *Законом об аренде жилых помещений (Residential Tenancy Act)*, для собственной безопасности. Вы не обязаны официально уведомлять своего бывшего партнера, а только своего арендодателя.
- Если вы являетесь жильцом, вам не нужно уведомлять арендодателя, и вы можете съехать в любое время. Тем не менее, у вас все еще остаются права и обязанности согласно *Закону о семейном праве (Family Law Act)*, если вы и ваш бывший партнер состояли в гражданском или в законном браке.
- Если ваш бывший партнер прибегал к насилию или угрожал вам, вашим детям или вашим домашним животным, или же наносил ущерб имуществу, его действия могут рассматриваться как уголовное преступление. Вы можете написать заявление в местную полицию, и они могут принять решение об открытии и расследовании дела. Полиция может порекомендовать вашему бывшему заключить **договор-обязательство соблюдения общественного порядка** или привлечь его к **уголовной ответственности**. В любом случае суд может запретить вашему бывшему партнеру вступать с вами в контакт и посещать место совместного проживания. Если вы планируете обратиться в полицию, вы можете присоединиться к программе от Организации по оказанию поддержки пострадавшим от насилия (Community Based Victim Services) для получения помощи.

Если ваш бывший партнер не съехал, существуют лишь ограниченные обстоятельства, при которых смена замков станет действенным способом заставить его покинуть жилье.

- Если ваш бывший не съехал, вы можете подать заявление в суд согласно *Закону о семейном праве (Family Law Act)* в том случае, если вы состоите в браке со своим бывшим партнером, если вы прожили вместе два года, или же если вы прожили вместе менее двух лет, но у вас есть общий ребенок. Эти приказы могут на законном основании запретить вашему бывшему партнеру приезжать в совместно арендуемое жилье или даже в дом (квартиру), которым(-ой) владел ваш партнер, но в котором(-ой) вы вместе проживали. Если вы подверглись насилию в семье и опасаетесь за свою безопасность, суд может предоставить вам:
 - **Судебный приказ о защите**, по которому полиция может потребовать от вашего бывшего партнера выселиться из места совместного проживания.
 - **Приказ о поведении**, предписывающий выполнение определенных действий (например, требование, чтобы ваш бывший партнер продолжал оплачивать коммунальные счета), или приказ, запрещающий определенные действия (например, запрет вашему бывшему партнеру звонить вам).
 - Приказ об **исключении проживания** в месте совместного проживания, согласно которому ваш бывший партнер должен будет съехать.

Данное пособие не имеет целью описать все возможные приказы по семейному праву, поэтому мы рекомендуем вам обратиться за помощью к юристу.

Если оба, вы и ваш бывший партнер, заключили договор об аренде жилья в качестве со-арендаторов, или же если ваш бывший партнер является единственным лицом, подписавшим договор, и один из вас вынужден покинуть жилье по любой из приведенных в данном пособии причин, вам следует проконсультироваться с юристом или адвокатом по вопросам аренды жилья относительно заключения нового договора с арендодателем.

Вопросы по теме

Как запретить слесарю менять замки обратно?

Если у вас есть постановление суда, разрешающее вам менять замки или устанавливающее, что вы являетесь единственным лицом, подписавшим договор аренды, вы можете повесить его на окне рядом с дверью или же на любом видном с порога месте. Таким образом вы дадите понять слесарю, что ваш бывший партнер не вправе просить поменять замки обратно.

Почему важно расторгнуть договор аренды, если я съезжаю?

Если вы съезжаете из арендуемого жилья и при этом все еще являетесь арендатором, то, скорее всего, вы по-прежнему будете нести финансовую ответственность за неуплату стоимости аренды или ущерб, нанесенный жилью, который превышает ваш залог за возмещение убытков. Как правило, все со-арендаторы, подписавшие договор аренды, несут равную ответственность за арендную плату и ущерб, и арендодатель может взыскать полную сумму с любого из арендаторов.

Как расторгнуть договор аренды?

Если у вас заключен договор срочной автоматически продлеваемой аренды (например, из месяца в месяц), прежде всего необходимо направить арендодателю надлежащее письменное уведомление о прекращении аренды. Уведомление должно быть скреплено подписью и содержать адрес арендуемого помещения и дату вступления уведомления в силу. Это приведет к прекращению действия договора аренды для вас и других арендаторов.

Если вы расторгаете договор аренды с фиксированными сроками, вы несете ответственность за расходы, связанные с досрочным расторжением договора аренды. Если вы заключили договор аренды с фиксированными сроками и подверглись насилию в семье или же бытовому насилию, вы также можете заполнить форму заявления о прекращении аренды с фиксированными сроками аренды (см. "Помощь арендаторам, спасающимся от семейного или домашнего насилия" на сайте gov.bc.ca), чтобы убедиться, что вы не обязаны оплачивать расходы, связанные с досрочным прекращением аренды. Вам необходимо предоставить подтверждение, что вы подверглись насилию, от соответствующего специалиста (например, от работника службы помощи жертвам насилия, медицинского работника или социального работника). Понятия насилия в семье и бытового насилия определены в ст. 45.1 *Закона об аренде жилых помещений (RTA)*. Как насилие в семье, так и бытовое насилие содержит в себе, помимо физического насилия, психологическое или эмоциональное насилие, сексуальное насилие, угрозы и запугивание, принуждение, контроль над финансами и преследование. Сюда также относятся угрозы в отношении домашних животных и имущества.

Если вы прекращаете договор аренды по причине насилия, все арендаторы, на которых распространяется один и тот же договор, должны будут покинуть арендуемое жилье, если только один или несколько из них не заключат новый договор с арендодателем. Арендодатель при этом не обязан заключать новый договор.

Помните, что **ни при каких обстоятельствах** вы не обязаны подвергать себя опасности; вы в любой момент можете съехать из арендуемого жилья. Прекращение договора аренды путем подачи надлежащего письменного уведомления или заполнения формы будет означать, что вы прекращаете все правоотношения и финансовые обязательства перед арендодателем. Проживаете ли вы физически в съемном жилье или нет, это уже совсем другой вопрос.

Что мне делать с личными вещами моего бывшего, если я сменю замки?

Вы можете обратиться к третьему лицу или в полицию с просьбой проследить, чтобы ваш бывший забрал свои вещи, или же договориться об обмене вещами на нейтральной территории. В обязательном порядке привлекайте третье лицо и составьте документ, где укажите все вещи, которыми вы обмениваетесь.



Если вы съезжаете из арендуемого жилья, и при этом все еще являетесь арендатором, то, скорее всего, вы по-прежнему будете нести финансовую ответственность за неуплату стоимости аренды или ущерб.

Для прекращения договора аренды прежде всего необходимо направить арендодателю надлежащее письменное уведомление о вашем намерении разорвать договор аренды.

Вы не одиноки

Обеспечение безопасности никогда не было легким делом, но существуют ресурсы, которые могут вам помочь.

- Мы рекомендуем вам обратиться в Службу помощи жертвам насилия в Британской Колумбии (VictimLinkBC) (тел. 1-800-563-0808) для получения помощи, или же подать заявку на программу от местной Организации по оказанию поддержки пострадавшим от насилия (Community Based Victim Services) для получения помощи в составлении плана действий по обеспечению безопасности и в поисках ресурсов, которые помогут вам оставаться в безопасности.
- Вы также можете обратиться в местный центр переходного типа для женщин, переживших жестокое обращение (bchousing.org/housing-assistance/women-fleeing-violence/transition-houses-safe-homes). Вы можете остаться ненадолго в этом центре, пока будете работать над выполнением своего плана действий по обеспечению собственной безопасности (включая смену замков) при поддержке персонала центра.
- По вопросам, связанным с арендой жилья, вы можете обратиться за помощью к местному представителю правовой защиты бедных слоев населения (povnet.org/find-an-advocate) или же в Консультативный центр по представлению интересов арендаторов (Tenant Resource & Advisory Centre) (tenants.bc.ca).



Учебные пособия по общественным правоотношениям RISE могут быть доступны на нескольких языках. Проверьте наличие перевода данного пособия на сайте womenslegalcentre.ca/changing-locks/



Появление данного пособия стало возможным благодаря щедрому финансированию Министерства юстиции Канады



Department of Justice
Canada

Ministère de la Justice
Canada

Благодарим Дугласа Кинга (Douglas King) из Общества "Вместе против бедности" (Together Against Poverty Society) и Зузану Модрович (Zuzana Modrovic) из Консультативного центра по представлению интересов арендаторов (Tenants Resource Advisory Centre) за помощь в юридическом сопровождении



☎ 604-451-7447
@ info@womenslegalcentre.ca
📍 516 Richards St, Vancouver, BC V6B 3A2
🌐 womenslegalcentre.ca

Наш офис расположен на территории, исконно принадлежащей коренным народам Skwxwu7mesh (скуамиш), Tsleil-Waututh (Баррад), и xʷməθkʷəy̓əm (Масквим).

Март 2023 г. | Автор: Розанна Адамс (Rosanna Adams) | Графический дизайн: Наден Ренбай (Nadene Rehnby)
Фотографии сделаны местным фотографом Мелоди Чарли (Melody Charlie), родившейся и выросшей в общине Ахусат и с гордостью называющей Нуу-ча-нулт своим домом. melodycharlie.com.