

## What is the Tenancy Deposit Scheme?

*An explanatory leaflet for landlords and tenants*

Translated into RUSSIAN



# Что такое “Программа по арендным залогам” (Tenancy Deposit Scheme)?

Объяснительная брошюра для домовладельцев и квартиросъёмщиков.

## Вступление.

Многие квартиросъёмщики в частном секторе дают своему домовладельцу залог, на случай возможной неуплаты квартплаты или повреждения имущества. Когда срок аренды заканчивается, обычно, не бывает никаких споров по поводу возврата залога. Но иногда они существуют, а это может создать трудности и неудобства и для домовладельца и для квартиросъёмщика.

Жилищный закон от 2004 года (The Housing Act 2004) (Глава 4, раздел 212–5; и Дополнение 10) предусматривает защиту арендных залогов и разрешение споров, касательно их возвращения. Правительство предоставило Отделу по Разрешению Споров (The Dispute Service) контракт на проведение одной подобной программы: “Программа по арендным залогам” (The Tenancy Deposit Scheme (TDS)).

Закон вступает в силу с 6 апреля 2007 года. После этой даты все залоги взятые за “Гарантированные кратковременные наёмы/аренды” (Assured Shorthold Tenancies) должны будут покрываться программой по защите арендных залогов.

## Каковы новые законодательные требования?

- Любой домовладелец или агент, который берёт у квартиросъёмщика залог за “Гарантированный кратковременный наём” должен хранить его в утверждённой программе арендных залогов...
- ...и квартиросъёмщику должны сообщить, в какой
- Залог должен быть в виде денег.
- Домовладельцы, которые нарушают эти условия не смогут выдавать “Извещение – S 21”, и возможно, им придётся выплатить квартиросъёмщику компенсацию в размере тройного залога.
- Домовладелец/агент обязан представить залог управляющим их программой, если этого потребуют.
- Каждая программа должна иметь процедуру разрешения споров, без обращения в суд.
- Существуют жёсткие сроки для возвращения залога, если не возникает споров.
- Закон предусматривает программы – либо с хранением, либо со страхованием. Программа с хранением – это когда залог отдают независимому третьему лицу, т.е. вне контроля домовладельца. Страховая программа позволяет домовладельцу/агенту сохранять контроль над залогом, если он соответствующим образом застрахован.
- Дополнительные законы определяют детали, включая сроки разрешения споров.

## Что такое “Программа по арендным залогам” (TDS)?

“Программа по арендным залогам” (TDS) была создана, чтобы гарантировать защиту залогов и, чтобы споры по поводу их возвращения разрешались быстро, недорого и справедливо.

По программе TDS:

- залоги будут защищены в течение всего срока аренды
- если не существует споров в конце срока аренды, то залоги будут возвращены сразу
- в случае, если существуют споры касательно возвращения залога, это будет справедливо рассмотрено “Независимым инспектором по жалобам” (Independent Complaints Examiner (ICE))
- “Независимый инспектор по жалобам” (ICE) быстро примет решение и залог будет выплачен без лишней задержки.

Примером этому была удачно-действующая “Программа по арендным залогам для утверждённых агентов” (Tenancy Deposit Scheme for Regulated Agents (TDSRA)), добровольная программа, которая проводится “Отделом по Разрешению Споров” (The Dispute Service) с 1 мая 2004 года и будет включена в TDS с 6 апреля 2007. “Программа по арендным залогам для утверждённых агентов” (TDSRA) имела 725 членов с около 1,500 офисами. За то время, “Независимый инспектор по жалобам” (ICE) и его коллеги разрешили свыше 900 споров по поводу залогов. Мы предполагаем, что новая Программа, TDS, будет иметь намного больше членов, включая частных и корпоративных домовладельцев и других залогодержателей.

## Что такое “Отдел по Разрешению Споров” (The Dispute Service Ltd)

“Отдел по Разрешению Споров” – это независимая неприбыльная компания основанная в 2003 году, чтобы рассматривать жалобы и споры, возникающие при аренде в частном секторе, быстро, недорого и справедливо. Так же, как и TDS, эта Компания рассматривает жалобы против членов “Ассоциации агентов по сдаче жилья” (The Association of Residential Letting Agents).

“Отдел по Разрешению Споров” также осуществляет подобную программу, под покровительством “Омбудсмена для агентов по продаже недвижимости” (Ombudsman for Estate Agents), для своих членов, которые сдают в наём жильё.

## Кто может вступить в “Программу по арендным залогам” TDS?

Любой частный домовладелец или агент, предлагающий жильё в наём, имеет право обратиться с тем, чтобы вступить в TDS. Их попросят предоставить необходимую информацию – как указано в Правилах Программы – чтобы решить, могут ли они быть приняты в члены, и каковой будет их подписка.

## Что такое “Утверждённый Орган” (Approved Body (AB))?

“Утверждённый орган” – это профессиональная орган, аккредитированная программа или торговая ассоциация – утверждённые, после их оценки Компанией, чтобы дать их членам хорошо налаженный процесс подачи и рассмотрения заявлений, и подписку по сниженным ценам. Они, также, должны принимать необходимые дисциплинарные меры против их членов, которые нарушают правила Программы. “Ассоциация агентов по сдаче жилья” (The Association of Residential Letting Agents), “Королевское общество профессиональных инспекторов” (Royal Institution of Chartered Surveyors) и “Национальная ассоциация агентов по продаже недвижимости” – являются “Утверждёнными органами” (AB), и мы надеемся, что и другие домовладельцы и организации-агенты вскоре тоже к ним присоединятся.

## Как хранятся залоги и как они защищены?

Компания, член программы, хранит залог на специальном счету клиента. В большинстве случаев, квартиросъёмщик и домовладелец решают между собой, при помощи агента, если таковой был вовлечён, где залог должен быть помещён. Если возникает спор, то у домовладельца и квартиросъёмщика есть пара недель, чтобы его разрешить. После этого, любая из сторон – домовладелец, агент или квартиросъёмщик – может обратиться к “Независимому инспектору по жалобам” (ICE). Он назначит специального арбитра, который поможет ему рассмотреть предоставленные свидетельства, и постарается предоставить своё решение в течение 15 рабочих дней со дня получения всех необходимых бумаг.

## Если существует спор, что происходит с залогом?

Член программы переведёт спорную сумму в “Отдел по Разрешению Споров” (The Dispute Service). У них есть специальный фонд, который позволяет “Независимому инспектору по жалобам” (ICE) продолжать рассматривать дело и выплатить залог, даже если член не прислал его. Если член не прислал залог, “Отдел по Разрешению Споров” (The Dispute Service) востребует его, надлежащим образом, от страхователя. Затем они будут добиваться оплаты от члена программы. “Отдел по Разрешению Споров” (The Dispute Service) выплатит залог в соответствии с указаниями “Независимого инспектора по жалобам” (ICE) после его решения.

## Как решаются споры?

- У вас есть 20 рабочих дней, чтобы заявить о споре, а у Члена есть 10 рабочих дней, чтобы его разрешить.
- Если этого не произошло, то вы решаете, хотите ли вы обращаться в суд, или за помощью к “Независимому инспектору по жалобам” (ICE) – что предпочитает делать большинство людей.
- Отправьте детали спора на бланке “TDS 2 Notification of Dispute” (Уведомление о споре), вместе с соответствующими документами, “Независимому инспектору по жалобам” (ICE).
- Тот, кто хранит залог, обязан отправить оспариваемую сумму “Независимому инспектору по жалобам” (ICE).
- “Независимый инспектор по жалобам” (ICE) отправит копию деталей спора другой стороне, с просьбой сообщить ему в течение 5 рабочих дней, собираются ли они это оспаривать. У них есть ещё дополнительных 5 рабочих дней, чтобы прислать свою версию происходящего, т.е. вместе всего 10 дней.
- “Независимый инспектор по жалобам” (ICE) назначит специального арбитра, который поможет ему рассмотреть дело, чтобы предоставить решение в течение 15 рабочих дней со дня получения всех необходимых бумаг.
- Спорная сумма будет выплачена, в соответствии с арбитражным решением, в последующие 10 рабочих дней.

## Все ли домовладельцы должны вступать в “Программу по арендным залогами” (TDS)?

Нет. Существуют ещё две другие программы. Одна – Программа с хранением – которой управляет компания “Computershare Ltd”, где требуется, чтобы домовладелец/агент внёс залог к ним в начале срока наёма. Другая программа, тоже основанная на страховке, управляется компанией, которая поддерживается “Национальной ассоциацией домовладельцев” (the National Landlords Association).

## Сколько стоит вступить в “Программу по арендным залогами” (TDS)?

В настоящее время цену подписки для агентов и домовладельцев можно найти на нашем вебсайте ([www.thedisputeservice.co.uk](http://www.thedisputeservice.co.uk)) в графе – “Schedule of fees” (Список цен).

Агенты, конечно, могут востребовать дополнительную плату, в соответствии с их активами. Это не будет обременительно для их домовладельцев, так как, для каждого отдельного жилья, сумма будет очень маленькой.

Можно договориться о снижении платы за подписку, если организации, к которым относятся члены, являются “Утверждёнными Органами” (Approved Body (AB)).

Предварительные цены подписки для корпоративных домовладельцев можно получить при обращении.

В случае, если члены предоставляют данные для поступления в арендный банк данных на бумаге, а не электронным способом, будет взиматься дополнительная плата за каждый отдельный документ.

**Примечание:** информация не будет внесена, до тех пор, пока не будет внесена оплата.

Эти услуги **бесплатны** для квартиросъёмщиков.

## Управление “Программы по арендным залогам”(TDS)

Эта Программа регулируется “Отделом по Разрешению Споров” (The Dispute Service). “Независимый инспектор по жалобам” (ICE) является Исполнительным директором (Chief Executive) и подотчётен Совету, в настоящее время состоящему из людей, принадлежащих к сектору наёма жилья, и независимых членов. Совет “Отдела по Разрешению Споров” (The Board of The Dispute Service) не играет роли в разрешении споров.

### Почему воспользоваться “Альтернативным разрешением споров” лучше, чем обращаться в суд?

Споры о залогах должны разрешаться быстро и дешево. Квартиросъёмщику обычно нужны деньги для залога при наёме следующего жилья, и домовладельцы должны знать, какая сумма потребуется на реконструкцию и ремонт. Обращение в суд займёт время и может быть дорогим и очень стрессовым.

Наш успешный процесс разрешения споров основан на проведении экспертом оценки документальных свидетельств (которые могут включать фотографии и видеозаписи).

“Программа по арендным залогам для утверждённых агентов” (TDSRA) продемонстрировала, что мы можем разрешить почти все споры в сроки, указанные в контракте с правительством.

### К кому мне обращаться?

Если вы хотите:

- получить больше информации о Программе
- узнать о поступлении в Программу
- получить совет касательно “Программы по арендным залогам для утверждённых агентов” (TDSRA)
- разрешить спор о залоге

**Пожалуйста обращайтесь в “Отдел по Разрешению Споров” (The Dispute Service) по адресу:**

PO Box 1255  
Hemel Hempstead  
Herts HP1 9GN

Telephone: 0845 2267837  
Fax: 01442 253 193  
Email: [deposits@tds.gb.com](mailto:deposits@tds.gb.com)



Если вы хотите получить бланки или другую опубликованную информацию, пожалуйста посетите [www.thedisputeservice.co.uk](http://www.thedisputeservice.co.uk) или свяжитесь с “Отделом по Разрешению Споров” (The Dispute Service).