

# Требование компенсации

## Когда и за что можно требовать компенсации

Если хозяин вашего жилого помещения или агент не выполнили свои обязательства в соответствии с договором об аренде жилья или Законом "Об аренде жилья" от 1997 года (*Residential Tenancies Act 1997*), то вы можете подать в Трибунал штата Виктория по гражданским и административным спорам (*Victorian Civil and Administrative Tribunal*) иск о компенсации.

Вы должны доказать, что вам был нанесен ущерб (например, у вас повреждено имущество) или что вам причинены значительные неудобства, причем это произошло в результате действий или бездействия хозяина или агента.

Вот несколько примеров ситуаций, при которых вы можете обратиться в Трибунал с иском о компенсации:

- > хозяин не провел ремонт в связи с поломкой или неисправностью, о которой вы ему сообщили (например, не отремонтировал протекающую крышу)
- > хозяин вас незаконно выселил или пытался выселить
- > хозяин нарушил ваше право на спокойное проживание в арендуемом жилом помещении (например, если хозяин или агент постоянно приходит без предварительного уведомления и/или без достаточных причин, предусмотренных в Законе)
- > помещение не было убрано к вашему вселению

В соответствии с Residential Tenancies Act 1997 Трибунал может издавать распоряжения о выплате компенсации в сумме не более 10000 долларов. Если ваш иск о компенсации превышает эту сумму, то вам следует обратиться за консультацией в Союз квартиросъемщиков (Tenants Union). Возможно, вы имеете право требовать компенсации в соответствии с Законом "О добросовестной деловой практике" от 1999 года (*Fair Trading Act 1999*), в котором не предусматриваются ограничения на сумму компенсации.

➡ В соответствии с *Residential Tenancies Act 1997* вы не можете требовать компенсации за боль, страдания, физическую травму или смерть, но вы можете подать такой иск в соответствии с *Fair Trading Act 1999*. Обратитесь за консультацией в Tenants Union.

## Ремонт

Чаще всего иски о компенсации подаются в связи тем, что хозяин не произвел в помещении ремонт. Более подробная информация по этому вопросу имеется в информационном листке **Repairs ("Ремонт")**. Прежде чем подавать иск о компенсации, рекомендуется подождать до окончания ремонта, так как Трибунал не всегда рассматривает дела, по которым сумма компенсации еще продолжает расти. Тем не менее, вам следует сообщить

хозяину, что вы намереваетесь требовать компенсации и что чем дольше будет длиться задержка с ремонтом, тем большей компенсации вы сможете требовать. Иногда это позволяет убедить хозяина в том, что ему нужно поторопиться с ремонтом.

## Как подать иск о компенсации

Если вы хотите подать иск о компенсации в связи с невыполнением обязательств в соответствии с Residential Tenancies Act 1997, причем вы по-прежнему проживаете в помещении, вам необходимо вручить хозяину **Уведомление о невыполнении обязательств (Breach of Duty Notice)**. Более подробная информация по этому вопросу имеется в информационном листке Breach of Duty Notices ("Уведомления о невыполнении обязательств"). Бланки уведомления имеются в Tenants Union.

При заполнении бланка Breach of Duty Notice, вы должны указать:

- > имя и фамилию хозяина (не имя и фамилию агента)
- > в чем хозяин не выполнил своих обязательств (как он нарушил закон или договор)
- > что необходимо сделать хозяину для устранения проблемы (например, отремонтировать крышу)
- > сумму компенсации в связи с ущербом или повреждением (например, сколько вам пришлось уплатить за чистку одежды и вещей, намочившихся или загрязнившихся в результате течи в крыше) или в связи с причиненными неудобствами (например, неудобства в связи с необходимостью жить у знакомых ввиду того, что ваша спальня была затоплена)
- > сумму компенсации за вещи, которые невозможно восстановить (например, за вещи, поврежденные водой из-за течи в крыше)

С помощью одного бланка вы можете подать сразу на несколько видов компенсации. Если не хватает места, вы можете приложить дополнительный лист бумаги. Если вы хотите требовать компенсации за невозможность пользоваться всеми удобствами, имеющимися в помещении, то вам необходимо описать причиненные неудобства в денежном выражении. В Трибунале вам придется обосновать все свои требования по каждому пункту иска и представить необходимые доказательства.

Если вам нужна помощь в определении суммы компенсации, обратитесь в Tenants Union.

*продолжение на обр. стороне*

➔ Для того, чтобы определить сумму компенсации за невозможность пользоваться всеми удобствами жилого помещения, подсчитайте соответствующий процент квартплаты за один день (в зависимости от того, насколько пострадало помещение) и умножьте полученную сумму на количество дней, в течение которых вам пришлось испытывать неудобства. Если вам нужна помощь в определении суммы компенсации, обратитесь в Tenants Union.

Передайте копию Breach of Duty Notice хозяину или агенту и сохраните копию для себя. Пошлите уведомление заказной почтой или доставьте лично, чтобы можно было доказать, что хозяин получил его. Сохраните почтовую квитанцию. Затем вы должны подождать 14 дней (добавьте дополнительно 2 дня на пересылку, если вы послали уведомление по почте).

Если хозяин не уплатит компенсацию в течение этого срока, вы можете обратиться в Трибунал. Заполните бланк заявления в Victorian Civil and Administrative Tribunal и приложите копию Breach of Duty Notice. За подачу заявления в Трибунал взимается плата (на момент издания этого информационного листка она составляет \$36.20).

### Если вы выселились из помещения

Если вы хотите подать иск о компенсации после того, как вы выселились из помещения, то вам не нужно вручать Breach of Duty Notice. Вам нужно только заполнить бланк заявления в Victorian Civil and Administrative Tribunal. В заявлении вам нужно указать, какую компенсацию вы требуете и по какой причине.

➔ Перед подачей заявления желательно написать письмо хозяину с предложением урегулировать возникшую ситуацию без обращения в Трибунал. В вашем письме к хозяину вам следует указать, что если он не согласится уплатить вам компенсацию в течение определенного срока (например, 14 дней), то вы обратитесь в Victorian Civil and Administrative Tribunal. Сохраните копию письма, так как вы можете использовать его в качестве доказательства в Трибунале.

## Обоснование иска

Если вы подали в Трибунал иск о компенсации, вам придется явиться на слушание и обосновать свой иск. Вы должны будете убедить Трибунал, что хозяин жилого помещения не выполнил своих обязательств по отношению к вам в соответствии с законом и что в результате вы понесли убытки и/или вам был причинен ущерб.

Вы должны будете представить доказательства (например, фотографии, показания свидетелей, письма, которые вы написали хозяину или агенту, квитанции в подтверждение расходов или предварительные счета за устранение повреждений вещей). Вы также должны будете объяснить Трибуналу, как вы подсчитали сумму компенсации. Вам следует обратиться в Tenants Union и обсудить обстоятельства вашего дела сразу же по получении уведомления о слушании дела.

Более подробная информация имеется в информационном листке **Victorian Civil and Administrative Tribunal** ("Трибунал штата Виктория по гражданским и административным спорам") и в комплекте дисков DVD **A Day at the Bench** ("День в зале Трибунала").

**Более подробную информацию можно получить, позвонив на Телефонную консультационную линию Союза квартиросъемщиков (Tenants Union Advice Line) по номеру ☎ (03) 9416 2577.**