

Право на защиту от вторжения в частную жизнь и конфиденциальность

Возможность спокойно проживать в помещении

Закон "Об аренде жилья" от 1997 года (*Residential Tenancies Act 1997*) гласит, что вы имеете право спокойно проживать в арендуемом помещении. Хозяева жилых помещений и агенты по сдаче помещений в аренду обладают некоторыми правами, позволяющими им входить в помещение, но при этом они должны выполнять определенные требования. Если они не выполняют этих требований, вы не обязаны впускать их к себе домой.

Право входа в помещение

При условии доставки соответствующего уведомления хозяин или агент имеет право войти в помещение, если:

- > вручено Уведомление о выселении (Notice to Vacate) или Уведомление о намерении выселиться из помещения (Notice of Intention to Vacate), и срок этих уведомлений истекает менее чем через 14 дней, и при этом хозяин или агент хотят показать помещение потенциальному квартиросъемщику
- > помещение предполагается продать или использовать в качестве залога для обеспечения ссуды, и при этом хозяин или агент хотят показать помещение потенциальному покупателю или ссудодателю
- > хозяину или агенту необходимо зайти в помещение в целях выполнения обязательств в соответствии с заключенным между вами договором об аренде жилья, *Residential Tenancies Act 1997* или другим законом
- > необходимо произвести оценку помещения
- > у хозяина или агента есть основания полагать, что вы не выполнили свои обязательства в соответствии с договором об аренде жилья или *Residential Tenancies Act 1997*
- > хозяин или агент хочет осмотреть помещение (при условии, что осмотр не проводился в течение последних 6 месяцев и что он не проводится в течение первых 3 месяцев с момента начала первой аренды)

Если хозяин или агент хотят прийти к вам домой, то они обязаны выполнять следующие требования:

- > не менее чем за 24 часа доставить вам письменное уведомление о намерении посетить помещение, с указанием причины посещения
- > прислать сообщение по почте или принести его вам лично в промежутке с 8 часов утра до 6 часов вечера (если уведомление посылается по почте, то они должны добавить один рабочий день на доставку)
- > прийти только в промежутке с 8 часов утра до 6 часов вечера и не в официальный праздничный день (за исключением случаев, когда вы в течение последних 7 дней дали согласие на их приход в другое время)
- > не находиться у вас в помещении больше, чем это необходимо

Хозяин или агент может также войти в помещение вместе с рабочим ремонтной службы, если вы дали согласие на их приход в течение последних 7 дней.

При условии доставки соответствующего уведомления вы обязаны дать возможность хозяину или агенту войти в помещение, даже если время посещения не подходит вам или даже если вас не будет дома. Однако, вы можете попытаться договориться о более удобном для вас времени посещения. Более подробная информация по этому вопросу имеется в информационном листке ***The landlord is selling ("Если хозяин продает жилое помещение")***. Человек, приходящий к вам домой, должен вести себя подобающим образом и покинуть помещение сразу же после того, как будет осуществлена цель его визита.

Если хозяин или агент войдут в арендуемое вами помещение, не выполнив установленных требований, то их необоснованный визит будет противозаконен. Более подробная информация по этому вопросу имеется в информационном листке ***Complaints about landlords and real estate agents ("Жалобы на хозяев жилых помещений и агентов по сдаче помещений в аренду")***.

➔ Если во время визита хозяина или агента будут повреждены ваши вещи, то вы можете требовать компенсации. Более подробная информация по этому вопросу имеется в информационном листке ***Claiming compensation ("Требование компенсации")***.

Запретительные распоряжения

Если хозяин вашего жилого помещения или агент не выполнит установленных требований для входа в помещение (см. слева) или если их визиты стали частыми и навязчивыми, то вы можете обратиться в Трибунал штата Виктория по гражданским и административным спорам (Victorian Civil and Administrative Tribunal) с просьбой издать Запретительное распоряжение (Restraining Order). Это также относится к назойливым звонкам или письмам, так как они тоже нарушают ваше право на спокойное проживание в помещении. Restraining Order может устанавливаться для хозяина или агента полный или частичный запрет на вход в арендуемое вами помещение или на контакты с вами, причем соблюдение этого запрета может быть обеспечено полицией. Если хозяин или агент нарушит Restraining Order, то это будет считаться правонарушением и может повлечь наложение штрафа.

продолжение на обр. стороне

Выселение

Если хозяин или агент будет постоянно беспокоить вас, то вы можете решить прекратить аренду жилья и выселиться из помещения. Если не действует договор об аренде жилья, заключенный на определенный срок, то вы можете просто за 28 дней вручить письменное уведомление о выселении и выселиться. Если вы посылаете уведомление по почте, то желательно посылать его заказным письмом и добавить 2 полных рабочих дня на пересылку.

Если действует договор об аренде жилья, заключенный на определенный срок, то вам придется вручить хозяину 14-дневное уведомление о невыполнении обязательств (14-day Breach of Duty Notice). Затем вы можете обратиться в Трибунал с просьбой об издании Распоряжения о соблюдении требований (Compliance Order). Если хозяин или агент не прекратит досаждать вам, то вы можете вручить ему 14-дневное уведомление о намерении выселиться из помещения (14-day Notice of Intention to Vacate). Более подробная информация по этому вопросу имеется в информационном листке **When you want to leave ("Если вы хотите прекратить аренду жилого помещения")**. Прежде чем предпринимать эти действия, вам следует обратиться за консультацией в Союз квартиросъемщиков (Tenants Union).

Кроме того, вам может полагаться компенсация за нарушение хозяином или агентом вашего права на спокойное проживание в помещении. Более подробная информация по этому вопросу имеется в информационном листке **Claiming compensation ("Требование компенсации")**.

Замки

Если вы меняете замок в помещении, то вы должны дать хозяину ключ. Мы не рекомендуем прибегать к замене замков как средству обеспечения права на защиту от вмешательства в частную жизнь. Если вы откажетесь дать хозяину ключ, он может вручить вам Breach of Duty Notice.

Вы не имеете права менять замки, которые открываются универсальным ключом (то есть ключом, который подходит сразу ко всем замкам в многоквартирном доме) без предварительного разрешения хозяина. Если хозяин не разрешит менять замок без веской причины, то вы можете обратиться в Трибунал с просьбой издать распоряжение, позволяющее вам поменять замок без разрешения хозяина.

Конфиденциальность

Законы о конфиденциальности устанавливают ограничения, которые агенты по сдаче жилья в аренду обязаны соблюдать при использовании вашей частной информации. Если вы хотите подать жалобу в связи с тем, как используется ваша частная информация, вам следует обратиться к Федеральному уполномоченному по вопросам защиты от вторжения в частную жизнь и конфиденциальности (Federal Privacy Commissioner), позвонив по номеру ☎ 1 300 363 992 или подать жалобу в письменном виде в Отдел по защите прав потребителей (Consumer Affairs Victoria) или Институт работников агентств по операциям с недвижимостью (Real Estate Institute of Victoria). Более подробная информация по этому вопросу имеется в информационных листках **Tenant databases ("Базы данных квартиросъемщиков")** и **Complaints about landlords and real estate agents ("Жалобы на хозяев жилых помещений и агентов по сдаче помещений в аренду")**.

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