

Если хозяин продает жилое помещение

Показ помещения потенциальным покупателям

Хозяин имеет право показывать помещение потенциальным покупателям, а квартиросъемщики обязаны впускать их в помещение. Однако, при этом должны учитываться права квартиросъемщика на спокойное проживание в арендуемом помещении.

Если хозяин или агент хотят войти в ваше жилое помещение, то в соответствии с Законом "Об аренде жилья" от 1997 года (*Residential Tenancies Act 1997*) они обязаны:

- > письменно уведомить вас об этом не менее чем за 24 часа и указать причину посещения
- > послать уведомление по почте или отдать его вам лично в промежутке с 8.00 до 18.00 (если уведомление посылается по почте, то они должны прибавить дополнительно 2 дня на доставку)
- > приходить в помещение только в промежутке с 8.00 до 18.00 и не в официальные праздничные дни (за исключением случаев, когда вы согласились на посещение в другое время в течение последних 7 дней)
- > не оставаться в помещении больше, чем это необходимо

Хозяин, агент или сопровождающий их человек могут также входить в помещение, если вы дали на это согласие в течение последних 7 дней.

Если хозяин должным образом уведомил вас, то он имеет право входить в помещение вне зависимости от того, дали ли вы согласие и будете ли вы в этот момент дома. Если вы не получите установленного законом уведомления, то вы не обязаны впускать его или потенциального покупателя.

➔ Если хозяин или агент войдут в помещение без соблюдения установленных законом требований (за исключением случаев, когда для этого имеются уважительные причины), то их действия будут считаться противоправными. Более подробная информация имеется в информационном листке **Complaints about landlords and real estate agents ("Жалобы на хозяев жилых помещений и агентов по сдаче помещений в аренду")**.

Фотографии

Для показа жилых помещений потенциальным покупателям агенты, как правило, фотографируют помещение изнутри для того, чтобы разместить фотографии на доске объявлений и для рекламы в интернете. Вы имеете право настаивать на том, чтобы фотографа сопровождал хозяин или агент по сдаче помещений в аренду. Более подробная информация имеется в информационном листке **Privacy ("Защита от вторжения в частную жизнь и конфиденциальность")**.

Если вы опасаетесь того, что сфотографированные вещи могут привлечь внимание воров, то вам следует перед фотографированием убрать ценные вещи.

Если вы возражаете против фотографирования, то прежде всего вам нужно написать об этом агенту. Если он будет настаивать, то вы можете подать заявление в Трибунал по гражданским и административным спорам штата Виктория (Victorian Civil and Administrative Tribunal) об издании Запретительного распоряжения (Restraining Order). Решение Трибунала будет зависеть от конкретных обстоятельств. Например, если из-за фотографирования вам может грозить опасность по причине того, что вы скрываетесь от домашнего насилия, то у вас больше шансов получить Restraining Order.

Если вы опасаетесь того, что фотографирование нарушит ваше право на защиту от вторжения в частную жизнь и конфиденциальность, так как по ним легко можно будет определить вас или члена вашей семьи, то обратитесь за консультацией к Федеральному омбудсману по вопросам защиты от вторжения в частную жизнь и конфиденциальности (Federal Privacy Commissioner), позвонив по номеру ☎ 1300 363 992.

Достижение договоренности

Возможно, вам удастся прийти к соглашению с хозяином или агентом о том, как найти разумный компромисс и сочетать ваше право на спокойное проживание в помещении с их правом на показ помещения потенциальным покупателям. Если вы придете к соглашению, то вам следует оформить его в письменном виде (на нем должна быть ваша подпись, а также подпись хозяина или агента).

В соглашение можно включить такие условия:

- > хозяин или агент будет показывать помещение потенциальным покупателям только в удобное для квартиросъемщика время по предварительной договоренности
- > помещение будет открыто для осмотра в определенное время каждую неделю до дня аукциона или до определенной даты
- > квартиросъемщик будет вносить меньшую сумму квартплаты в качестве компенсации за неудобства, причиняемые осмотром помещения

Осмотр помещения

Если хозяин или агент откажутся уменьшить сумму квартплаты в качестве компенсации за неудобства, то вам следует записывать все, что они будут предпринимать, на случай подачи иска о компенсации в будущем. Вам следует записывать все, что является для вас причиной неудобств, например, сколько раз к вам в помещение

продолжение на обр. стороне

приводили людей для его осмотра и сколько времени они каждый раз находились в помещении. Для того, чтобы добиться компенсации, причиняемые неудобства должны быть существенными.

Если хозяин или агент не соблюдают установленные правила входа в помещение или если в результате слишком частых визитов вы не можете спокойно проживать в помещении, то вы можете послать им Уведомление о невыполнении обязательств и подать иск о компенсации или потребовать соблюдения правил. Вы также можете подать заявление в Victorian Civil and Administrative Tribunal об издании Restraining Order. Более подробная информация имеется в информационном листке **Privacy**.

Вы также можете подать в Трибунал заявление о компенсации в связи с причиняемыми неудобствами, невозможностью спокойно проживать в помещении или другими помехами, создаваемыми для вас в ходе осмотра помещения. Кроме того, вы можете подать заявление о компенсации в том случае, если будут повреждены ваши вещи в результате того, что хозяин или агент не осуществляли должного контроля при осмотре помещения. Более подробная информация имеется в информационном листке **Claiming compensation** ("**Требование о компенсации**").

➔ Вы не обязаны предпринимать усилия или тратить деньги для того, чтобы сделать помещение более привлекательным для потенциальных покупателей (например, покупать цветы или приглашать профессиональных уборщиков). Хозяин должен сделать это сам, если пожелает. Ваши обязательства в соответствии с *Residential Tenancies Act 1997* заключаются только в том, чтобы содержать помещение в "достаточно чистом состоянии".

Выселение при продаже жилого помещения

Сам факт продажи жилого помещения еще не означает того, что вам придется выселиться. Если помещение продается в то время как вы продолжаете жить в нем, то новый владелец покупает помещение с условием, что вы будете арендовать его, и принимает на себя права и обязанности хозяина. Это значит, что при наличии договора об аренде жилья, заключенного на определенный срок, его положения и условия будут продолжать действовать (в том числе положения и условия, касающиеся суммы, способа внесения и даты внесения квартплаты, а также даты истечения действия договора).

Если хозяин захочет, чтобы вы освободили помещение, то он обязан вручить вам Уведомление о выселении в течение 60 дней (60-day Notice to Vacate) с указанием причины (например, помещение продается или продано с условием, что в нем никто не будет жить). Хозяин обязан вручить вам уведомление в течение 14 дней с момента подписания договора о купле-продаже. Если в договоре о купле-продаже имеются какие-то особые условия,

то Уведомление о выселении может быть официально вручено в течение 14 дней с момента выполнения последнего из этих условий. (Если вы арендуете помещение в соответствии с договором, заключенным на определенный срок, то срок, в течение которого вам предлагается выселиться в соответствии с уведомлением, не может заканчиваться раньше даты истечения действия договора).

Если новый владелец хочет, чтобы вы выселились до даты истечения действия договора, заключенного на определенный срок, вы должны попытаться прийти к соглашению о компенсации за причиняемые неудобства. Если удастся прийти к соглашению, то его нужно оформить в письменном виде (на нем должна быть ваша подпись, а также подпись нового хозяина или агента).

➔ Если вы арендуете помещение в соответствии с договором, заключенным на определенный срок, и хотите выселиться раньше по причине того, что помещение продается или продано, то, возможно, вам удастся прекратить аренду по обоюдному соглашению (то есть по договоренности) с хозяином. Оформите это соглашение в письменном виде (на нем должна стоять ваша подпись, а также подпись хозяина или агента), иначе впоследствии с вас могут потребовать оплаты издержек в связи с расторжением договора об аренде жилья. Более подробная информация имеется в информационном листке **Breaking a lease** ("**Расторжение договора об аренде жилья**").

Если действует договор о периодически продлеваемой аренде (т.е. из месяца в месяц) и вам вручили 60-day Notice to Vacate, то вы можете освободить помещение до истечения 60-дневного срока. Однако, вы должны вручить хозяину или новому владельцу Уведомление о намерении освободить помещение в течение 14 дней.

Более подробная информация имеется в информационных листках **Notice to Vacate** ("**Уведомления о выселении**") и **Eviction** ("**Выселение**").

Залог

При продаже жилого помещения новый и прежний хозяева обязаны уведомить Управление по залогам в связи с арендой жилья (Residential Tenancies Bond Authority) о том, что помещение перешло в собственность нового владельца. Ваш залог останется в Bond Authority до конца срока аренды, после чего новый владелец может предъявить права на залог или согласиться с тем, чтобы залог был возвращен вам. Более подробная информация имеется в информационном листке **Bonds** ("**Залог**").

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