

Право на защиту от вторжения в частную жизнь и конфиденциальность

Возможность спокойно проживать в помещении

Согласно *Закону об аренде жилья от 1997 г. (Residential Tenancies Act 1997)*, вы имеете право «спокойно проживать в арендуемом помещении» ('quiet enjoyment'). Хозяева жилых помещений и агенты по сдаче недвижимости в аренду обладают некоторыми правами, позволяющими им входить в помещение, но при этом они должны выполнять определенные требования. В противном случае вы не обязаны пускать их в свой дом.

Право входа в помещение

При наличии надлежащего уведомления хозяин дома или агент по недвижимости имеют право входить в помещение, если:

- > было вручено Уведомление о выселении (Notice to Vacate) или Уведомление о намерении выселиться из помещения (Notice of Intention to Vacate), и срок действия этих уведомлений истекает менее чем через 14 дней, при этом хозяин или агент хотят показать помещение потенциальному владельцу;
- > помещение предполагается продать или использовать в качестве обеспечения для 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, *Законом об аренде жилья от 1997 г. (Residential Tenancies Act 1997)* или другим законом;
- > необходимо провести оценку помещения;
- > у хозяина или агента есть объективные основания полагать, что вы не выполнили свои обязательства по договору аренды жилья или нормами *Закона об аренде жилья от 1997 г. (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 проводился в течение первых 3 месяцев с момента начала первой аренды).

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

- > не менее чем за 24 часа предоставить вам письменное уведомление о намерении посетить помещение с указанием причины для этого;
- > прислать уведомление по почте или принести его вам лично в промежутке с 8 часов утра до 6 часов вечера (если уведомление доставляется почтой, они должны добавить один рабочий день на доставку);

- > прийти только в промежутке с 8 часов утра до 6 часов вечера и не в дни официальных праздников (за исключением случаев, когда вы в течение последних 7 дней дали согласие на их приход в другое время);
- > не задерживаться у вас дольше, 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.

Если вы получили от них соответствующее уведомление, вы обязаны дать возможность хозяину или агенту войти в помещение, даже если время посещения не подходит вам, или если вас не будет дома. Однако, вы можете попытаться согласовать более удобное для вас время. Более подробную информацию можно найти в информационном листке **«Если хозяин продает жилое помещение» (The landlord is selling)**. 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 данному вопросу представлена в информационном листке **«Жалобы на хозяев жилых помещений и агентов по сдаче помещений в аренду» (Complaints about landlords and real estate agents)**.

➔ Если во время визита хозяина помещения или агента будет нанесен ущерб вашему имуществу, вы имеете право потребовать компенсацию. Более подробную информацию см. в информационном листке **«Требование компенсации» (Claiming compensation)**.

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 по гражданским и административным делам штата Виктория (Victorian Civil and Administrative Tribunal) с просьбой выдать Запретительное распоряжение (Restraining Order). Это также относится к назойливым звонкам или письмам, так как они тоже нарушают ваше право на спокойное проживание в помещении. Запретительное распоряжение может устанавливаться для хозяина или агента полный или частичный запрет на вход в арендуемое вами

см. продолжение на обратной стороне...

помещение или на контакты с вами, и соблюдение данного запрета может быть обеспечено полицией. Нарушение требований Запретительного распоряжения является правонарушением со стороны владельца жилья или агента и может повлечь за собой уголовное преследование.

Выселение

Если хозяин или агент будет продолжать беспокоить вас, то вы можете принять решение о прекращении аренды жилья и выселиться из помещения. Если вы не заключали договор об аренде жилья на определенный срок, вы можете за 28 дней просто вручить письменное уведомление и выселиться. Если вы отправляете уведомление по почте, желательно отправлять его заказным письмом и добавить 2 полных рабочих дня на пересылку.

Если вы заключили договор об аренде жилья на определенный срок, вам потребуется вручить хозяину 14-дневное уведомление о невыполнении обязательств (14-day Breach of Duty Notice). Затем вы можете обратиться в Трибунал с просьбой о выдаче Распоряжения о соблюдении требований (Compliance Order). Если хозяин или агент не прекратит досаждать вам, вы можете вручить ему 14-дневное уведомление о намерении выселиться из помещения (14-day Notice of Intention to Vacate). Более подробная информация представлена в информационном листке **«Если вы решили съехать» (When you want to leave)**. 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 подробную информацию см. в информационном листке **«Требование компенсации» (Claiming compensation)**.

Замки

Если вы меняете замок в помещении, то вы должны дать хозяину ключ. Если вы не являетесь «лицом, находящимся под защитой» ('protected person') в рамках уведомления о защите от домашнего насилия (family violence safety notice) или приказа о вмешательстве (intervention order), мы не рекомендуем прибегать к замене замков как к средству обеспечения права на защиту от вмешательства в частную жизнь. Если вы откажетесь дать хозяину ключ, он может вручить вам Уведомление о невыполнении обязательств (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 владельца жилья.

Замки и приказы/уведомления о защите от домашнего насилия

Если вы являетесь «лицом, находящимся под защитой» в рамках уведомления о защите от домашнего насилия или приказа о вмешательстве, и ответчику (лицу, совершившему насильственные действия) запрещено появляться у вас дома, вы имеете право сменить замки на внешних дверях и окнах. Вы не обязаны указывать свое имя и фамилию в договоре аренды, однако вам нужно проживать в помещении. Вы должны вручить ключи всем остальным квартиросъемщикам, проживающим в помещении (за исключением ответчика).

Вы должны вручить ключ от нового замка и копию уведомления или приказа о защите от домашнего насилия хозяину или агенту, однако они не имеют права давать ключ от нового замка ответчику в течение периода действия уведомления или приказа.

Если вам требуется помощь в оплате смены замков, вы можете обратиться в Трибунал помощи жертвам преступлений (Victims of Crime Assistance Tribunal) с просьбой о выделении финансовой помощи в сумме до \$1000 в тот же день. Вам следует приложить копию заявления о факте домашнего насилия или заявление полиции к вашему заявлению. Более подробную информацию можно получить, обратившись на Горячую линию для жертв преступлений (Victims of Crime Helpline) по номеру ☎ 1800 819 817 (звонок бесплатный).

Конфиденциальность

Существуют законы, которые устанавливают ограничения по использованию вашей частной информации агентами по сдаче жилья в аренду. Если вы хотите пожаловаться на то, как используется ваша личная информация, вам следует обратиться к Федеральному уполномоченному по вопросам защиты от вторжения в частную жизнь и конфиденциальности (Federal Privacy Commissioner) по телефону ☎ 1300 363 992 или подать жалобу в письменном виде в Отдел по защите прав потребителей штата Виктория (Consumer Affairs Victoria) или в Институт работников агентств по операциям с недвижимостью (Real Estate Institute of Victoria). Более подробная информация представлена в информационных листках **«Базы данных квартиросъемщиков» (Tenant databases)** и **«Жалобы на хозяев жилых помещений и агентов по сдаче помещений в аренду» (Complaints about landlords and real estate agents)**.

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