

Если хозяин продает жилое помещение

Хозяин жилого помещения вправе продавать его во время аренды даже в том случае, когда договор об аренде жилья заключен на определенный срок. При продаже помещения хозяин или его агент обязан соблюдать требования законодательства об аренде жилья.

Показ помещения потенциальным покупателям и осмотр помещения

Если хозяин вручил вам надлежащее уведомление, то он имеет право показывать помещение потенциальным покупателям, а вы обязаны впускать их в помещение. Однако, при таких посещениях должно быть обеспечено право квартиросъемщика на спокойное проживание в арендуемом помещении.

Хозяин может с вашего согласия войти в помещение при условии, что с момента получения такого согласия прошло не более 7 дней. Если вы дали согласие, то желательно оформить его в письменном виде (достаточно даже текстового сообщения по телефону или сообщения по электронной почте).

Если хозяин или агент хочет войти в арендуемое вами помещение без вашего согласия, то он обязан:

- > 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
- > 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.

Причина посещения должна быть предусмотрена законодательством об аренде жилья. Например, при продаже помещения причиной посещения может быть его оценка или показ помещения потенциальным покупателям.

➔ Если уведомление высылается обычной почтой, то нужно добавить один рабочий день на доставку. Если уведомление высылается заказной почтой, то нужно добавить два рабочих дня на доставку.

Если хозяин должным образом уведомил вас, то он имеет право входить в помещение вместе с людьми, присутствие которых необходимо при данном посещении (например, вместе с агентом по недвижимости, оценщиком или потенциальным покупателем), вне зависимости от того, дали ли вы согласие и будете ли вы в этот момент дома.

Если вы не получили должного 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 недвижимости”).

Реклама

Для показа жилых помещений потенциальным покупателям агенты, как правило, хотят сфотографировать помещение изнутри для того, чтобы разместить фотографии на доске объявлений и для рекламы в интернете.

У хозяина нет права входа в помещение для фотографирования с целью размещения рекламы, и вы можете не впускать его, если он хочет войти в помещение для этой цели. Если хозяин хочет сфотографировать продаваемое помещение с целью размещения рекламы, то вам следует постараться прийти к соглашению о том, что именно будет фотографироваться и как будут использоваться фотографии. Вы имеете право настаивать на том, чтобы фотографа сопровождал хозяин или агент по недвижимости. Более подробная информация имеется в информационном листке **Privacy** (“Защита от вторжения в частную жизнь и конфиденциальность”).

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

Если вы опасаетесь, что фотографирование нарушит ваше право на защиту от вторжения в частную жизнь и конфиденциальность, так как по ним легко можно будет определить, что в помещении живете вы или члены вашей семьи, то обратитесь за консультацией к Федеральному омбудсмену 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, когда и как часто он сможет входить в арендуемое вами помещение. 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 потенциальными покупателями 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.

Необоснованный или незаконный вход в помещение

Если вы считаете, что хозяин или его агент осуществляет свое право на вход в помещение ненадлежащим образом, то вы можете обратиться в VCAT с просьбой издать запретительное распоряжение, которое позволит свести до минимума причиняемые вам неудобства и обеспечить для вас спокойное проживание в помещении. Если хозяин или его агент не вручает вам надлежащего уведомления или приходит в помещение слишком часто, то такие действия могут быть расценены как необоснованные. Более подробная информация имеется в информационном листке **Privacy**.

см. продолжение на обороте...

Если хозяин нарушит свои обязательства, не предприняв обоснованных мер по обеспечению спокойного проживания в помещении, то вы можете потребовать компенсации. Нарушение обязательств со стороны хозяина может иметь место, если он или его агент не вручит вам надлежащего уведомления о намерении войти в помещение или если он осуществит свое право на вход в помещение ненадлежащим образом. Вы также сможете потребовать компенсации, если во время осмотра помещения будут похищены или повреждены ваши вещи. Более подробная информация имеется в информационном листке **Claiming compensation** (“Требование компенсации”).

Если вы считаете, что действия хозяина или агента не обоснованы, то вам следует собирать подтверждающие данные. Вам, например, следует записывать их действия, в том числе количество посещений и продолжительность каждого посещения.

☞ 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. Договор об аренде жилья будет продолжать действовать, и расторгнуть его можно только в установленном законом порядке.

Если действует договор об аренде жилья, заключенный на определенный срок, то от вас не могут потребовать освободить помещение до окончания срока действия договора. Если помещение продается в то время, когда вы в нем проживаете, то новый владелец покупает помещение с условием, что вы будете арендовать его, и принимает на себя права и обязанности прежнего хозяина. Это значит, что положения и условия действующего договора будут продолжать действовать (в том числе положения и условия, касающиеся суммы, способа внесения и даты внесения квартплаты, а также даты истечения срока 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 Уведомление о выселении в течение 60 дней, 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** (“Уведомление 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 Residential Tenancies 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.