

Предупреждения за 30 и 60 дней

ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ И ОТВЕТЫ НА НИХ



ПРИМЕЧАНИЕ: Если вы получаете восьмую программу, живете в квартирах, субсидируемых государством, или арендуете место в парке для мобильных домов, то у вас могут иметься и другие права помимо описанных в данной брошюре. В таких ситуациях домовладелец должен иметь «уважительные причины» для вашего выселения. Если вы живете в таких домах, обратитесь в наш офис за получением юридической консультации.

В этой брошюре приводится только общая юридическая информация, которая не представляет собой консультации в отношении вашей конкретной юридической проблемы. Если вам требуется юридическая консультация, по возможности следует обращаться к юрисконсульту.

ВОПРОС: МОЖЕТ ЛИ ДОМОВЛАДЕЛЕЦ ВЫСЕЛИТЬ МЕНЯ БЕЗ ПРИЧИНЫ, ПРЕДУПРЕДИВ ЗА 30 ДНЕЙ?

ОТВЕТ: *Да. Если вы или другие жильцы арендуемой квартиры проживали в ней менее одного года, то домовладелец может прекратить сдачу квартиры, направив письменное предупреждение за 30 дней. Домовладелец не обязан указывать в таком предупреждении основание для прекращения сдачи квартиры.*

Домовладелец также может использовать предупреждение за 30 дней для прекращения сдачи квартиры, если вы проживали там более одного года, но только *в одном конкретном случае*, а именно: домовладелец может направить предупреждение за 30 дней, если снимаемая вами квартира представляет собой дом на одну семью или кондоминиум, и домовладелец является собственником этой недвижимости и находится на окончательной стадии оформления ее продажи («эскроу»).

С 1 января 2007 года домовладельцы, намеревающиеся выселить квартиросъемщика, должны направить ему предупреждение за 60 дней. Этот новый закон применяется в том случае, если все жители съемной квартиры проживали в ней, как минимум, один год, и если квартира снимается ежемесячно, без заключения договора аренды. Этот новый закон содержится в Гражданском кодексе Калифорнии, раздел 1946.1.

В некоторых ситуациях домовладелец может предупредить о прекращении сдачи квартиры за 3 дня. Это отличается от предупреждений, даваемых за 30 или 60 дней. Если вы получили предупреждение за 3 дня, просим связаться с нашим офисом и потребовать пакет информации в отношении предупреждений, даваемых за 3 дня.

ВОПРОС: МОЖЕТ ЛИ ДОМОВЛАДЕЛЕЦ ВЫСЕЛИТЬ МЕНЯ БЕЗ ПРИЧИНЫ, ПРЕДУПРЕДИВ ЗА 60 ДНЕЙ?

ОТВЕТ: *Да. При ежемесячной сдаче квартиры домовладелец может прекратить сдачу, просто направив вам письменное предупреждение за 60 дней, без указания причины. Ежемесячная сдача квартиры представляет собой договор найма, в соответствии с которым требуется выплачивать квартирную плату (rent) раз в месяц. С 1 января 2007 года закон штата более не позволяет домовладельцам направлять предупреждения о прекращении сдачи квартиры меньше, чем за 60 дней. Этот закон относится к квартиросъемщикам, которые снимают жилье ежемесячно, и которые прожили в снимаемой квартире, как минимум, один год.*

Домовладелец **не обязан** указывать причину, или объяснять вам в предупреждении за 60 дней, почему вы выселяетесь. К сожалению, при этом не имеют значения даже такие обстоятельства, как ваша болезнь, наличие малолетних детей, потеря работы или получение государственных пособий.

Домовладелец может направить вам предупреждение за 60 дней в любой день месяца, в том числе, сразу же после дня уплаты квартирной платы. 60-дневный срок начинается с момента получения этого предупреждения. Вы обязаны платить домовладельцу квартирную плату по 60-й день, если только вы не уплатили «плату за последний месяц», когда вы въезжали в эту квартиру. Если вы уплатили такую «плату за последний месяц» при въезде, то ваш последний месяц считается заранее оплаченным, и вам потребуются заплатить квартирную плату только за один из оставшихся двух месяцев. Для расчет суммы оплаты за каждый день следует разделить вашу месячную квартирную плату на 30.

ВОПРОС: ПРАВИЛЬНО ЛИ ДОМОВЛАДЕЛЕЦ НАПРАВИЛ МНЕ ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ ЗА 30 ИЛИ 60 ДНЕЙ?

Ответ: При направлении предупреждения за 30 или 60 дней домовладелец обязан соблюдать требования законов штата. С помощью приведенного ниже контрольного списка вопросов вы можете определить, правильно ли составлено такое предупреждение и было ли оно вручено вам в установленном порядке:

- Представлено ли предупреждение в письменном виде?**
- Проставлены ли в предупреждение дата и подпись владельца или лица, уполномоченного действовать в его интересах?**
- Приведено ли в письменном предупреждении адекватное описание съемной квартиры, включая ее адрес, или иное описание, достаточное для того, чтобы вы могли определить, к какой квартире это относится?**
- Получили ли в предупреждение одним из следующих способов:**
 1. ___ **Посредством личного вручения вам дома или на работе?** (Это означает, что лицо, доставившее предупреждение, вручило вам его лично или оставило у вас, если вы отказались принять этот документ).
 2. ___ **Посредством вручения заменяющему лицу?** (Это означает, что лицо, доставившее предупреждение, вручило другому лицу «приемлемого возраста и положения» у вас дома или на работе, и отправило вторую копию вам домой по почте. Лицом «приемлемого возраста» обычно является любой совершеннолетний человек у вас дома или на работе, либо подросток (старше 10 лет) у вас дома).
 3. ___ **Посредством вывешивания и почтовой отправки?** («Вывешивание и почтовая отправка» означают прикрепление предупреждения к вашей двери с помощью клейкой ленты или кнопок и отправку второй копии по почте).
 4. ___ **Заверенным или заказным почтовым отправлением (certified или registered mail) с уведомлением о вручении?**

- Живете ли вы и все другие члены вашей семьи в этой съемной квартире в течение года или более?**
 - Если да, то направил ли вам домовладелец письменное предупреждение за 60 дней?
 - Если вы все проживаете в квартире год или больше, то является ли домовладелец собственником этой недвижимости и продает ли он ее? Если да, то открыт ли счет «эскроу» для оформления продажи?

- Имеется ли у вас письменный арендный договор на конкретный срок, превышающий один месяц?**
 - Если да, то истек ли этот срок?

Если вы отрицательно ответите на *любой* из этих вопросов, то это означает, что это предупреждение, направленное домовладельцем, не имеет законной силы или вручено с нарушением установленного порядка. В таком случае у вас может появиться возможность договориться о предоставлении дополнительного времени для выезда. Для получения дополнительных консультаций свяжитесь с Юридической службой Северной Калифорнии по адресу [_____].

ВАЖНО: Несмотря на то, что домовладелец может прекратить сдачу вам квартиры, направив предупреждение за 30 или 60 дней без указания причины, это не означает, что домовладелец может сделать это в качестве мести за то, что вы используете или принудительно осуществляете свои права в качестве квартиросъемщика. Такие действия домовладельца явились бы нарушением закона. Например, жаловались ли вы в отношении состояния вашей квартиры и необходимости ее ремонта? Если вы настаивали на своих правах таким способом или другими способами, и предполагаете, что домовладелец вручил вам предупреждение о прекращении сдачи квартиры в качестве прямого результата этих действий, то вы можете представить аргумент о том, что домовладелец направил вам такое предупреждение противозаконно. В таком случае у вас может появиться возможность договориться с домовладельцем о предоставлении дополнительного времени для выезда, или же у вас может появиться убедительная аргументация для защиты, если домовладелец примет решение о возбуждении судебного дела о выселении. Если вы полагаете, что домовладелец мстит вам за то, что вы осуществляете свои права, свяжитесь с юридической службой Северной Калифорнии для получения дополнительной консультации.

Домовладелец также нарушит закон, если он будет принимать против вас дискриминационные меры по причине вашей расы, религии, национальности, семейного состояния, возраста, сексуальной ориентации, инвалидности, наличия детей или по любым другим произвольным причинам. Другими словами, домовладелец не может пытаться прекратить сдачу жилья или выселить вас по любой из этих причин. Если вы полагаете, что домовладелец противозаконно принимает против вас дискриминационные меры, то вам следует воспользоваться горячей линией по справедливому предоставлению жилья (Fair Housing Hotline) Министерства жилищного хозяйства и городского строительства США (тел. (800) 669-9777) или связаться с Департаментом по справедливому найму и предоставлению жилья (Department of Fair Employment and Housing) по тел. (800) 233-3212. Вы также можете связаться с Юридической службой для получения дополнительной консультации.

ВОПРОС: КАК ОТВЕЧАТЬ НА ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ ЗА 30 ИЛИ 60 ДНЕЙ, ВРУЧЕННОЕ В УСТАНОВЛЕННОМ ПОРЯДКЕ?

ОТВЕТ: Если вы получили правомочное предупреждение за 30 или 60 дней, но хотите остаться в квартире или хотите получить дополнительное время для выезда, то вам надо будет убедить домовладельца в том, чтобы он отозвал или аннулировал это предупреждение. Если вы хотите продолжать жить в этой съемной квартире, спросите домовладельца о том, что вы должны сделать, чтобы получить такую возможность.

Вы можете попытаться узнать, почему домовладелец направил вам это предупреждение. Если это связано с какой-либо причиной, которую вы можете контролировать (например, вы всегда запаздываете с квартирной платой), скажите домовладельцу, что вы не будете поступать так в будущем. Если вы договоритесь с домовладельцем, и он согласится оставить вас в этой съемной квартире, убедитесь в том, что он письменно аннулировал 60-дневное предупреждение и дал вам копию этого письменного документа. Также обеспечьте получение от домовладельца вашего нового договора в письменном виде. Этот письменный договор может быть приложением к вашему текущему договору аренды или съема квартиры, подписанному вами и домовладельцем. Наличие письменного договора обеспечит для вас и вашего домовладельца четкое понимание ваших с ним будущих отношений.

Если домовладелец не согласится с тем, чтобы вы остались в квартире, то вам придется съехать. Вы должны сделать это к концу 30-дневного или 60-дневного срока, в зависимости от типа предупреждения, полученного вами. Возьмите с собой все ваши личные вещи и оставьте съемную квартиру, как минимум, в таком же чистом состоянии, в каком она находилась, когда вы начали снимать ее. Если это возможно, сообщите домовладельцу о вашем выезде или обойдите квартиру вместе с ним, чтобы убедиться в отсутствии проблем. Это поможет вам вернуть свой гарантийный задаток (security deposit). **Для получения дополнительной информации просим потребовать в нашем офисе «Информационный пакет по гарантийным задаткам» (Security Deposit Packet).**

ВОПРОС: ЧТО БУДЕТ, ЕСЛИ Я НЕ ВЫЕДУ ПО ИСТЕЧЕНИИ СРОКА, УКАЗАННОГО В ПРЕДУПРЕЖДЕНИИ?

ОТВЕТ: Если вы не съедете к концу срока, указанного в предупреждении (30 или 60 дней), то будет считаться, что вы занимаете квартиру незаконно, и домовладелец может возбудить в суде дело о незаконном удержании (т. е. о выселении), чтобы выселить вас из квартиры.

ПРИМЕЧАНИЕ: Даже если вы не съедете в течение 30 или 60 дней с момента получения предупреждения (в зависимости от типа этого предупреждения), домовладелец **не может** выбросить вас на улицу, сменить замки, либо прислать шерифа или полицию для вашего выселения – он сначала должен обратиться в суд. Домовладелец должен возбудить против вас судебный иск, если он намеревается выселить вас. **Вам следует НЕМЕДЛЕННО связаться с нашим офисом, если вы получите юридический документ под названием «Summons and Complaint for Unlawful Detainer» («Повестка в суд по иску о незаконном занятии жилья»).**

Помните, что вы имеете право на предупреждение за 60 дней только в том случае, если вы и все другие жильцы проживали в съемной квартире в течение года или более. Если вы или любой из других жильцов проживали в квартире менее года, то вы имеете право только на предупреждение за 30 дней.

Даже если у вас имеются убедительные защитные аргументы против выселения, требуемого на основании правомочного предупреждения за 30 или 60 дней, то вы должны попытаться найти новый дом и переселиться до истечения 30-дневного или 60-дневного срока. Если вы съедете до истечения срока, указанного в предупреждении, то вам не может быть предъявлен иск о выселении, и это не окажет отрицательного влияния на вашу кредитную историю, кроме тех случаев, когда за вами остается задолженность по квартирной плате или возмещению ущерба. Если вы обратитесь в суд и проиграете дело, то вам в будущем будет труднее найти домовладельца, который согласится сдавать квартиру человеку, ранее подвергшегося выселению.

Даже если вы считаете, что домовладелец действовал противозаконно, когда он направлял вам предупреждение за 30 или 60 дней, или что у вас имеются защитные аргументы в деле о выселении, домовладелец может возбудить против вас иск о выселении, несмотря на это. Поэтому вам следует тщательно обдумать все «за» и «против», связанные с продолжением проживания в этой квартире и оспариванием иска домовладельца о выселении. Свяжитесь с нашим офисом, чтобы получить помощь в принятии этого решения.

Для вашего выселения домовладелец должен обратиться в суд. Иск против вас называется «иском о незаконном удержании жилья» (unlawful detainer action), и такой иск может быть предъявлен вам только в том случае, если вы не освободите съемную квартиру до того, как истечет указанный в предупреждении 30-дневный или 60-дневный срок.

ВОПРОС: ЧТО ПРОИЗОЙДЕТ, ЕСЛИ ДОМОВЛАДЕЛЕЦ ВОЗБУДИТ ПРОТИВ МЕНЯ СУДЕБНЫЙ ИСК О ВЫСЕЛЕНИИ?

Ответ: Если вы не выедете до окончания 30-дневного или 60-дневного срока, указанного в предупреждении, то домовладелец, вероятно, возбудит судебный иск о вашем выселении. Если это произойдет, то вы получите судебные документы, называющиеся «Повестка» (Summons) и «Исковое заявление» (Complaint).

Запишите, в какой день вы получили повестку и исковое заявление. Вам отводится пять дней с момента получения этих документов для предоставления вашего ответа. Этот пятидневный срок отсчитывается в следующем порядке: начинайте отчет **со следующего дня** после получения документов. Вы должны считать субботы и воскресенья, но не должны считать праздничные дни, в которые суд не работает. Если пятый день выпадает на субботу, воскресенье или праздничный день, то вы можете представить свой «Ответ» (Answer) на повестку и исковое заявление до конца следующего рабочего дня суда.

Пример: Джейн получила повестку и исковое заявление в понедельник. Вторник является первым днем пятидневного срока. Пятый день выпадает на субботу. Джейн должна представить свои документы в следующий рабочий день – понедельник. Если понедельник является праздничным днем, то Джейн получит дополнительное время до вторника.

В течение этих пяти дней вы можете представить письменный ответ на повестку и исковое заявление домовладельца. Вы должны подготовить свой ответ по установленной форме и представить его в тот суд, в котором был возбужден иск. Эта форма называется «Ответ» (Answer). Если вы относитесь к категории лиц с низким доходом и одновременно представляете отдельную форму под названием «Заявка об отмене судебных сборов и расходов» (Application for Waiver of Court Fees and Costs), то вам, вероятно, не потребуется платить судебные сборы. Вы можете получить бланки для ответа и заявки в офисе секретаря суда (court clerk) или в нашем офисе.

ВНИМАНИЕ!

Если вы получили «Повестку в суд по иску о незаконном удержании жилья» (Summons and Complaint for Unlawful Detainer) (т. е. по иску о выселении), просим немедленно связаться с нашим офисом!

Не ждите до пятого дня, прежде чем позвонить нам!!! Если вы дождетесь этого дня, то мы не сможем помочь вам.

Если вы относитесь к категории лиц с низким доходом и имеете право на получение наших услуг, мы бесплатно предоставим вам юридические консультации, чтобы помочь вам с подачей требуемого ответа.

При заполнении Ответа вы должны указать все юридические аргументы против вашего выселения. После подачи ответа вы получите по почте «Меморандум о передаче дела на судебное заседание» (Memorandum to Set Case for Trial) и извещение о дате судебного заседания. Как правило, судебное заседание проводится не позже, чем через 20 дней после того, как домовладелец представит «Меморандум о передаче дела на судебное заседание». Вы должны получить извещение судебного секретаря о дате заседания, не позже, чем за 10 (десять) дней до заседания. В день судебного заседания вам следует заблаговременно прибыть в суд, чтобы вы смогли найти парковку, пройти через пост охраны и найти зал судебного заседания. **Если вы опоздаете, и судья уже вызывал участников вашего дела, то вы проиграете свое дело.**

ВОПРОС: ЧТО ЕСЛИ Я ПРОИГНОРИРУЮ ПОВЕСТКУ И ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ И НИЧЕГО НЕ БУДУ ДЕЛАТЬ?

ОТВЕТ: Если через пять дней вы не представите ответ с оспариванием выселения, домовладелец может попросить секретаря суда выдать «заочное постановление» (default judgment). В этом случае вы НЕ предстанете перед судьей. Это означает, что домовладелец автоматически выигрывает дело и может забрать от вас свою недвижимость.

Иногда суд разрешает принять дело к повторному рассмотрению после вынесения заочного постановления, если у вас имеются уважительные причины, по которым вы не смогли вовремя представить свой ответ. Если это произойдет с вами, свяжитесь с нашим офисом для получения информационного пакета по заочному выселению (Default Eviction Packet).

ПРИМЕЧАНИЕ: Вы не должны рассчитывать на то, что суд разрешит вновь принять ваше дело к рассмотрению. Во многих случаях такой запрос квартиросъемщика будет отклонен. Поэтому вы должны постараться представить свой ответ в 5-дневный срок, чтобы вы не проиграли свое дело только из-за того, что не представили ответ в срок.

ВОПРОС: ЧТО ПРОИЗОЙДЕТ ПОСЛЕ МОЕГО ПРОИГРЫША В СУДЕ ИЛИ ВЫНЕСЕНИЯ ПОСТАНОВЛЕНИЯ ПРОТИВ МЕНЯ?

ОТВЕТ: Если домовладелец выиграет в суде или получит заочное постановление, то ему будет выдана форма под названием «Акт владения» (Writ of Possession). Он отнесет этот акт в Департамент шерифа, и представитель шерифа затем принесет вам (или прикрепит к вашей двери) «Извещение об освобождении жилья» (Notice to Vacate). В этом извещении будет указан, как минимум, пятидневный срок, после которого представитель шерифа может вернуться, чтобы выселить вас. В извещении об освобождении жилья будет указана точная дата и точное время, когда вы должны освободить дом или квартиру. **Даже если не полностью съехали, шериф может запретить вам вновь входить в дом после времени и даты, указанных в извещении.** Вы должны вывезти свое имущество до того, как представитель шерифа вернется для того, чтобы выселить вас. Если это невозможно, по крайней мере, вывезите важные документы, лекарства, ценные вещи и одежду. Если вы оставите свои вещи, то вы сможете забрать их в течение 15 дней с момента выселения, но вам потребуется заплатить за их хранение и расходы на удаление. Однако домовладелец **не может** потребовать, чтобы вы оплатили квартплату, гонорары юриста или судебные расходы, чтобы получить ваше имущество.

ВОПРОС: СКОЛЬКО ВРЕМЕНИ ПРОДОЛЖАЕТСЯ ПРОЦЕСС ВЫСЕЛЕНИЯ?

ОТВЕТ: Если вы не представите свой ответ, то шериф может распорядиться о вашем выселении уже через 11 дней после того, как вы получили повестку и исковое заявление. Если вы представите ответ на иск, то процесс будет продолжаться несколько дольше. Однако весь процесс обычно занимает не больше месяца – иногда даже меньше месяца. Вопреки широко распространенному мнению, вас **можно** выселить, даже если вы беременны, имеете малолетних детей, переживаете непредвиденные финансовые затруднения (например, потеряли свою работу), никогда до тех пор ни опаздывали с квартплатой или если вам некуда переезжать.

Более подробную информацию о процессе выселения вы можете найти в книге Tenant's Rights (Права квартиросъемщиков), авторы Myron Moskowitz (Майрон Москович) и Ralph Warner (Ральф Уорнер) (издательство Nolo Press), которую можно найти в библиотеках или в книжных магазинах.