

# **ТРЕХДНЕВНЫЕ УВЕДОМЛЕНИЯ**

## **ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ И ОТВЕТЫ НА НИХ**



**ПРИМЕЧАНИЕ:** Если Вы участвуете в программе Раздела 8, живете в субсидированном жилье или арендуете помещение на площадке для жилых автофургонов, то у Вас могут быть дополнительные права по сравнению с рассмотренными в данной брошюре. Если Вы живете в жилье одного из этих типов, звоните в наш офис за юридической консультацией.

*© Legal Services of Northern California  
(Декабрь 2006 г.)*

**В ДАННОЙ БРОШЮРЕ ПРИВОДИТСЯ ЛИШЬ ОБЩАЯ ЮРИДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ. ЕЕ НЕ СЛЕДУЕТ РАССМАТРИВАТЬ В КАЧЕСТВЕ СОВЕТА ПО ВАШЕЙ КОНКРЕТНОЙ ЮРИДИЧЕСКОЙ ПРОБЛЕМЕ. ЕСЛИ ВАМ НЕОБХОДИМА ЮРИДИЧЕСКАЯ КОНСУЛЬТАЦИЯ, ОБРАТИТЕСЬ К ЮРИСТУ, ЕСЛИ ИМЕЕТЕ ТАКУЮ ВОЗМОЖНОСТЬ.**

## **МОЖНО ЛИ МЕНЯ ВЫСЕЛИТЬ НА ОСНОВАНИИ ТРЕХДНЕВНОГО УВЕДОМЛЕНИЯ?**

Существуют различные типы 3-дневных уведомлений. Большинство 3-дневных уведомлений позволяет исправить ситуацию, не выезжая при этом из занимаемой Вами квартиры или дома. В наиболее распространенных 3-дневных уведомлениях ставится требование оплатить просроченную квартплату или выехать. Домовладелец может вручить 3-дневные уведомления других типов. Еще одним распространенным вариантом является уведомление, в котором говорится, что арендатор своим поведением создает неприятности для окружающих или совершил что-то такое, что не разрешено по условиям арендного договора. Все такие уведомления должны подаваться в письменном виде.

### **ТРЕХДНЕВНОЕ УВЕДОМЛЕНИЕ С ТРЕБОВАНИЕМ ОПЛАТИТЬ КВАРТПЛАТУ ИЛИ ВЫЕХАТЬ**

Если ваша квартплата оказалась просроченной или выплачена не полностью, то домовладелец может вручить Вам уведомление, именуемое "Трехдневным уведомлением с требованием оплатить квартплату или выехать (Three-Day Notice to Pay Rent or Quit)". При этом домовладелец не вправе подать такое уведомление, если квартплата не просрочена. Это уведомление должно быть представлено в письменном виде.

### **ЧТО ДОЛЖНО БЫТЬ СКАЗАНО В ТРЕХДНЕВНОМ УВЕДОМЛЕНИИ С ТРЕБОВАНИЕМ ОПЛАТИТЬ КВАРТПЛАТУ ИЛИ ВЫЕХАТЬ?**

В уведомлении должно быть указано следующее:

1. Точная сумма причитающейся с Вас квартплаты без каких-либо добавлений (как правило, эта сумма НЕ должна включать пеню за просрочку платежа или какие-либо иные сборы, хотя некоторые суды допускают включение пени за просрочку платежа);
2. Наличие у Вас выбора между оплатой квартплаты или выездом из занимаемого помещения (при этом для обозначения выезда из помещения применяется английский юридический термин "Quit");
3. Ваш правильный адрес;
4. Фамилия, имя, адрес и номер телефона лица, которому Вы должны заплатить квартплату; и
5. Если Вам дается возможность лично оплатить квартплату, то должны быть указаны обычные дни недели и время, когда можно застать лицо, принимающее квартплату.

Примечание: если существует какой-либо иной способ, которым Вы должны воспользоваться для оплаты квартплаты, то домовладелец должен его Вам объяснить.

### **КАКИМИ ВАРИАНТАМИ Я РАСПОЛАГАЮ ПРИ ПОЛУЧЕНИИ ТРЕХДНЕВНОГО УВЕДОМЛЕНИЯ С ТРЕБОВАНИЕМ ОПЛАТИТЬ КВАРТПЛАТУ ИЛИ ВЫЕХАТЬ?**

Чтобы разобраться, когда наступает третий день, отсчет нужно начинать с дня, следующим за днем, когда Вам вручили уведомление. Если третий день выпадает на субботу, воскресенье или праздничный день, то у Вас имеется время до наступления следующего рабочего дня, чтобы произвести оплату или выехать.

Один из имеющихся у Вас вариантов – выехать в течение трех дней. Если Вы съедете в отведенное время, то технически домовладелец не имеет права подать против Вас иск о выселении по суду. Однако некоторые домовладельцы пытаются, тем не менее, это сделать. **Если такое произойдет, просим немедленно звонить в наш офис.** Кроме того, даже если Вы и съедете в течение трехдневного срока, домовладелец может судиться с Вами по поводу причитающейся просроченной квартплаты. Большинство домовладельцев предпочитает не заниматься такими делами.

Другой вариант – оплата квартплаты. **Если Вы сочтете целесообразным заплатить, то выплачивать нужно всю запрашиваемую в уведомлении сумму до истечения трехдневного срока.** Убедитесь в том, что Вам выдана квитанция. Если Вы не в состоянии заплатить всю сумму, возможно, Вам лучше вообще ничего не платить, если Вы не договоритесь о графике оплаты с домовладельцем. Если Вам удастся достичь такой договоренности, убедитесь, что она оформлена в письменном виде, и сохраните у себя копию договора.

Если Вы предлагаете полную сумму, запрашиваемую к оплате в течение трех дней, то домовладелец обязан принять от Вас деньги. Если Вы полагаете, что домовладелец может отказаться взять ваши деньги, возьмите с собой друга, чтобы он был свидетелем в случае, если домовладелец откажется от ваших денег. По прошествии трех дней домовладелец не должен принимать от Вас какие-либо деньги. Если Вы решите попытаться внести плату домовладельцу, даже несмотря на то, что три дня истекли, Вам следует получить квитанцию и попросить домовладельца согласиться в письменном виде не выселять Вас. Если домовладелец не согласен поступать таким образом, то он все еще может попытаться Вас выселить.

### **ЧТО ПРОИЗОЙДЕТ, ЕСЛИ Я НЕ ПРОИЗВЕДУ ОПЛАТУ И НЕ СЪЕДУ В ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ ДНЕЙ?**

По истечении трех дней домовладелец не может попросту выставить Вас на улицу, сменить замки или вызвать полицию или шерифа, чтобы выселить Вас, не обратившись вначале в суд. Трехдневное уведомление является лишь первым этапом процесса выселения. Домовладелец должен пойти в суд и получить приказ судьи о взыскании квартплаты и возврате дома или квартиры в распоряжение домовладельца. В другом документе в составе данного пакета Вы можете найти краткое разъяснение процесса выселения.

## **ТРЕХДНЕВНОЕ УВЕДОМЛЕНИЕ С ТРЕБОВАНИЕМ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА ИЛИ ВЫЕЗДЕ**

Иногда уведомление этого типа именуется "3-дневным уведомлением с требованием исполнения договора или выезда" (3-Day Notice to Perform or Quit). Домовладелец вручает Вам такое уведомление, если считает, что Вы что-то совершили или не сделали чего-либо, что нарушает ваш договор аренды или найма помещения. Некоторые примеры: если Вы не подбираете мусор на месте своего проживания, если Вы завели домашних животных, не разрешенных по условиям договора, или если Вы оставили на автостоянке автомобиль, которому самое место на свалке металлолома. Это уведомление должно быть в письменном виде.

После получения этого уведомления у Вас в распоряжении три дня, чтобы исправить ситуацию или выехать. Чтобы определить, когда наступает последний день, когда еще можно исправить ситуацию или выехать, отсчет нужно начинать со дня, следующего за днем вручения Вам этого уведомления. Если третий день попадает на субботу, воскресенье или праздничный день, то у Вас в распоряжении время до следующего рабочего дня, чтобы исправить ситуацию. Если Вы не исправите ситуацию и не съедете на третий день, ваш домовладелец может начать судебный процесс о вашем выселении. Однако по истечении трех дней домовладелец не может попросту выставить Вас на улицу, сменить замки или вызвать полицию или шерифа, чтобы выселить Вас, не обратившись вначале в суд. Трехдневное уведомление является лишь первым этапом процесса выселения. Домовладелец должен пойти в суд и получить приказ судьи о взыскании квартплаты и возврате дома или квартиры в распоряжение домовладельца. В другом документе в составе данного пакета Вы можете найти краткое разъяснение процесса выселения.

Если Вы считаете, что несправедливо обвинены в нарушении условий договора аренды, Вам не обходимо написать своему домовладельцу свое объяснение происшедшего. Не забудьте указать дату и расписаться в письме, и возможно скорее передайте его домовладельцу. Сделайте копию для своего архива.

Если Вы нарушили договор аренды или найма помещения, но теперь согласны его строго соблюдать, Вам следует написать соответствующее письмо домовладельцу. Сообщите ему, что выполнили то, о чем говорилось в уведомлении, и что отныне Вы будете неукоснительно соблюдать договор аренды. Подпишите письмо, поставьте дату и возможно скорее вручите его домовладельцу. Сохраните копию.

## **ТРЕХДНЕВНОЕ УВЕДОМЛЕНИЕ С ТРЕБОВАНИЕМ ВЫЕХАТЬ**

Этот тип уведомления является для Вас распоряжением выехать из занимаемого помещения, поскольку Вы совершили что-то такое, что по мнению домовладельца *исправить невозможно*. Это – наиболее серьезное уведомление и тех, которые может дать Вам домовладелец. Например, такого типа уведомление Вы можете получить, если, находясь на принадлежащем ему объекте, совершили что-то противозаконное (в частности, употребление или распространение наркотиков). Такое уведомление не оставляет Вам какой-либо возможности для исправления возникшей ситуации. Это уведомление означает, что ваш домовладелец желает лишь одного, чтобы Вы выехали. Уведомление этого типа должно быть в письменном виде.

Если Вы считаете, что необоснованно обвинены в совершении чего-то, чего Вы не делали, Вам необходимо немедленно написать своему домовладельцу и заявить, что Вы не совершали то, в чем Вас обвиняют. Проследите за тем, чтобы поставить дату и подписать письмо и вручить его домовладельцу возможно скорее. Необходимо также сохранить копию письма в своем архиве.

Если не съедете на третий день, то ваш домовладелец может начать судебный процесс по вашему выселению. Однако по истечении трех дней домовладелец не может попросту выставить Вас на улицу, сменить замки или вызвать полицию или шерифа, чтобы выселить Вас, не обратившись вначале в суд. Домовладелец должен подать в суд и получить приказ судьи о взыскании квартплаты и возврате дома или квартиры в распоряжение домовладельца. В другом документе в составе данного пакета Вы можете найти краткое разъяснение процесса выселения.

### **ВРУЧЕНИЕ ТРЕХДНЕВНОГО УВЕДОМЛЕНИЯ**

Законом предусмотрено, что Вам должны вручить трехдневное уведомление, представленное в письменном виде. Суды не всегда строго придерживаются положения о форме представления Вам трехдневного уведомления со стороны домовладельца. Однако законом предусмотрено, что домовладелец должен вручить уведомление одним из нижеследующих способов:

1. **Личное вручение** — путем вручения Вам экземпляра уведомления.
2. **Субститут личного вручения** — если Вас нет дома или на вашем обычном рабочем месте, то экземпляр уведомления может быть оставлен на одном из этих мест лицом, достигшим достаточного возраста для понимания важности трехдневного уведомления. Экземпляр уведомления должен быть отправлен Вам по почте. Сохраните конверты, в которых уведомления были Вам доставлены по почте.
3. **"Прикрепить на видном месте и отправить по почте"** — если домовладелец не может вручить уведомление ни одним из приведенных выше двух способов, экземпляр трехдневного уведомления может быть вывешен на занимаемом Вами объекте на таком видном месте, где Вы легко его обнаружите. Экземпляр уведомления должен быть также отправлен Вам по почте.

### **ЧТО ПРОИЗОЙДЕТ, ЕСЛИ ДОМОВЛАДЕЛЕЦ ВЫЗОВЕТ В СУД НА ПРЕДМЕТ ВЫСЕЛЕНИЯ?**

Если домовладелец вызовет Вас в суд на предмет выселения, Вы получите юридические документы, именуемые "повесткой о вызове в суд" (Summons) и "исковым заявлением" (Complaint). Отметьте день, в который эти документы были Вами получены. На подачу ответа в суд у Вас в распоряжении имеется пять дней с того дня, когда Вами получена повестка и иск. Как отсчитывать эти пять дней: начните отсчет со дня, следующего за днем, когда Вы получили бумаги. Субботы и воскресенья учитываются в подсчете, а соблюдаемые судом праздничные дни — исключаются. Если пятый день попадает на субботу, воскресенье или праздничный день, то у Вас имеется время до конца следующего рабочего дня суда, чтобы "ответить" на эти бумаги.

Пример: Джейн получила повестку и исковое заявление в понедельник. Вторник будет первым днем этой пятидневки. Пятый день приходится на субботу. У Джейн остается время до следующего рабочего дня, понедельника, чтобы подать свои бумаги. Если понедельник является праздничным днем, то Джейн имеет время до вторника.

**Если Вы намерены бороться с выселением, Вам необходимо немедленно позвонить в наш офис. НЕ ждите со звонком до пятого дня!! Если Вы протянете до такого дня, то будем не в состоянии Вам помочь.**

На протяжении этого пятидневного срока Вы можете подать письменный ответ на повестку и исковое заявление домовладельца. Вы должны пользоваться правильной юридической формой и подавать ответ в тот суд, в котором подано исковое заявление. Эта форма именуется "Ответом" (Answer). Если Вы являетесь малоимущим и подаете отдельную форму, именуемую "Заявлением об освобождении от судебных сборов и издержек" (Application for Waiver of Court Fees and Costs), то Вам, скорее всего, не придется платить судебные сборы за подачу документов. Формы ответа и заявления об освобождении от сборов можно получить либо в офисе секретаря суда или в нашем офисе.

Когда Вы заполняете ответ, Вам необходимо представить возможные юридические доводы в защиту от выселения. После того, как ответ будет подан, Вы получите по почте "Меморандум о передаче дела в суд" (Memorandum to Set Case for Trial) и уведомление о дате проведения суда. Как правило, суд должен состояться в 20-дневный срок со дня подачи домовладельцем "Меморандума о передаче дела в суд". Вы должны получить уведомление от секретаря суда о назначении даты суда не позднее, чем за пять дней до суда. Когда подойдет день суда, постарайтесь пораньше прибыть в здание суда, чтобы у Вас было время найти стоянку, пройти проверку службой безопасности и найти зал судебного заседания. **Если Вы опоздаете, и судья уже вызвал ваше дело, то свое дело Вы проиграете.**

### **ЧТО БУДЕТ, ЕСЛИ Я ПРОИГНОРИРУЮ ПОВЕСТКУ И ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ, И НИЧЕГО НЕ БУДУ ДЕЛАТЬ?**

По истечении пятидневного срока, если Вы не подали ответ, чтобы оспорить выселение, домовладелец может просить секретаря суда о вынесении "судебного решения вследствие неявки ответчика" (default judgment). Если это произойдет, то вызывать Вас к судье НЕ будут. Это означает, что домовладелец автоматически выиграет дело и получит обратно помещение вашего проживания.

Иногда суд допускает "повторное открытие" (re-open) дела после вынесения судебного решения вследствие неявки ответчика, если у Вас была уважительная причина неподачи ответа в установленный срок. Если это с Вами произойдет, обратитесь в наш офис за получением "Пакета по делам о выселении по неявке ответчика" (Default Eviction Packet).

**ПРИМЕЧАНИЕ: Не следует рассчитывать на то, что суд разрешит Вам "повторно открыть" ваше дело.** Во многих случаях просьба нанимателя помещения отклоняется. Поэтому, Вы должны постараться подать свой ответ в отведенные на это пять дней, чтобы не проигрывать свое дело из-за нарушения установленного законом срока.

## **ЧТО ПРОИСХОДИТ ПОСЛЕ ПРОИГРЫША ДЕЛА В СУДЕ ИЛИ ВЫНЕСЕНИЯ СУДЕБНОГО РЕШЕНИЯ ПРОТИВ МЕНЯ?**

Если домовладелец выиграл дело в суде или получил судебное решение по неявке ответчика, то ему выдается форма, именуемая "Судебным приказом о вводе во владение" (Writ of Possession). Домовладелец передает этот приказ в полицейское управление, которое затем вручит Вам (или повесит на вашей двери) "Уведомление о требовании освободить помещение" (Notice to Vacate). Такое уведомление дает Вам не менее пяти дней, прежде чем сотрудник полиции вернется, чтобы приступить к вашему выселению. В уведомлении о требовании освободить помещение точно называется дата и время, когда Вы должны покинуть дом или квартиру. **Даже если Вы и не полностью выехали, сотрудник полиции может воспрепятствовать вашему повторному входу в дому после наступления даты и времени, указанных в уведомлении.** Вы должны вынести свои вещи до того, как придет сотрудник полиции, проводящий ваше выселение. Если это невозможно, то вынесите, по крайней мере, важные документы, лекарства, ценные вещи и одежду. Если какие-то вещи остались в помещении, Вы можете востребовать их в течение 15 дней с даты выселения, но Вам **придется оплатить расходы по хранению и выносу вещей.** Однако домовладелец **не может** требовать от Вас оплатить квартплату, расходы на адвоката и судебные издержки, чтобы вернуть ваши вещи.

## **СКОЛЬКО ВРЕМЕНИ ПРОДОЛЖАЕТСЯ ПРОЦЕСС ВЫСЕЛЕНИЯ?**

Если Вы не подали ответа, то полиция может выселить Вас уже через 11 дней после получения Вами повестки и искового заявления. Если Вы подадите ответ на судебное разбирательство, то процесс может продлиться несколько дольше. Не рассчитывайте на то, что весь процесс протянется более месяца – возможно, что на него потребуется менее месяца. Несмотря на некоторые распространенные предубеждения, Вас могут выселить, даже если Вы беременны, имеет малолетних детей, испытываете непредвиденные финансовые трудности (например, потеряли работу), никогда прежде не опаздывали с внесением квартплаты или Вам некуда переезжать.

Если Вам нужна дополнительная информация о процессе выселения, Вы можете обратиться в местную публичную библиотеку или в книжный магазин за книгой Tenant's Rights, авторы Myron Moskowitz и Ralph Warner (издательство Nolo Press).