

КОАЛИЦИЯ ПО БОРЬБЕ С ВЫСЕЛЕНИЯМИ В САН-ФРАНЦИСКО: МОЙ ДОМ ВЫСТАВЛЕН НА ПРОДАЖУ

Ваши права арендатора не изменяются в связи с продажей здания. Вы не можете быть выселены, Ваша арендная плата и арендный договор не должны изменяться только потому, что Ваше здание было продано.

Не паникуйте! В этот период особенно важно знать свои права, но также есть определенные шаги, которые Вы можете предпринять, чтобы защитить себя и остаться в своем доме.

Когда здание продается, обычно происходит одно из трех:

1. Здание преобразуется в кондоминиумы или в форму совместной собственности под названием «общая аренда (TIC)» для продажи в качестве отдельных квартир.
2. Хозяин заявляет о желании поселиться в одной или нескольких квартирах, вселяя и них своих родственников или членов семьи.

Арендодатель может вселиться сам или вселить членов своей семьи в Вашу квартиру только следуя юридическому процессу Вселения Домовладельца (ОМІ). Многие выселения ОМІ являются фальшивыми и вакантные квартиру впоследствии сдаются в аренду новым жильцам по рыночным ставкам, что есть незаконно.

3. Здание продолжает оставаться инвестиционной арендной собственностью (арендодатель живет в другом месте).

Покупка здания на сегодняшнем рынке стоит дорого и новые владельцы могут искать способы увеличить свою прибыль:

Они могут попытаться заставить арендаторов подписать новый, более ограничительный договор об аренде, или попытаться снизить объем предоставляемых услуг, чтобы получить больше дохода от арендной платы.

Они могут пытаться заставить Вас съехать в обмен на денежную компенсацию (Buyout). Вы не обязаны принимать это предложение. Это, вероятно, не будет выгодной сделкой для Вас.

Иногда преследованию подвергаются долгосрочные арендаторы, чья арендная плата сравнительно невысока, и как только их квартиры освободятся, арендодатель сможет значительно повысить оплату за них для новых жильцов.

Что такое «Анкета по аренде» или «Estoppel Agreement»? Должен ли я его подписать?

Когда здание продается, агент по продаже часто раздает арендаторам «соглашение об эстоппеле» или «процессуальный отвод» для подписания с целью получения информации о проживающих в его здании, о Ваших льготах и преимуществах, о том, что Вы можете и не можете делать на территории его собственности. Вы не обязаны подписывать эту форму, если того не требует Ваш Арендный договор. Возможно, Вы захотите вместо нее написать собственное неофициальное письмо, которое вряд ли будет использовано против Вас в случае допущения неточностей и позволит Вам задокументировать устные соглашения между Вами и прежним арендатором, такие, как со-арендаторы, домашние животные, парковка, использование заднего двора и т.д.

Если Вы попадаете под одну из «защищенных» категорий – инвалиды, неизлечимо больные, ВИЧ инфицированные, семьи с

детьми школьного возраста – Вам рекомендуется заполнить эту форму и сообщить домовладельцу о своем статусе.

Нужно ли мне подписывать новый Арендный договор?

Многие новые арендодатели пытаются заставить арендаторов подписать новый договор об аренде. Вам не нужно подписывать новое соглашение, которое существенно отличается от Вашего настоящего! Только если Ваш арендодатель предложит Вам подписать договор, идентичный уже существующему, Вы можете на это согласиться. Если на момент заселения у Вас был Арендный договор, но в настоящее время он является Ежемесячным соглашением, было бы более безопасно подписать новый Договор об аренде. Кроме того, было бы желательно внести в него пункты, которые защитят Вас от «Выселения без нарушений» (например, Ellis Act или OMI).

Повышение арендной платы :

Новый арендодатель не может повысить арендную плату сверх допустимой суммы, если только новый владелец не взимает допустимые повышения за прошлые годы, не востребованные прежним домовладельцем. Увеличение арендной платы требует письменного уведомления за 30 дней. Если повышение арендной платы составляет 10% и более, необходимо письменное уведомление за 60 дней.

Эллис Акт:

Если Ваш дом выставлен на продажу, Вам необходимо знать об Эллис акт. Это закон штата, который позволяет арендодателям выйти из арендного бизнеса, выселяя всех жильцов и снимая здание с рынка. Иногда этот закон используется как лазейка в обход арендного контроля с целью заселения здания новыми

жильцами с оплатой по рыночным ценам. Это также увеличивает продажную стоимость здания, поскольку недвижимость продается без проживающих в ней жильцов.

Арендаторы, столкнувшиеся с выселением по акту Эллис, должны освободить квартиры в течении 120 дней. Для «защищенных» категорий - пожилых или нетрудоспособных –этот срок увеличивается до одного года. Выселяемые жильцы также получают деньги за переезд. С выселениями по закону Эллис можно бороться, привлекая внимание к его нечестному использованию.

ЕСЛИ ВАШЕ ЗДАНИЕ ПРОДАЕТСЯ, ПРОКОНСУЛЬТИРУЙТЕСЬ С КОМИТЕТОМ ПО ЖИЛИЩНЫМ ПРАВАМ. (НЕ ПОДПИСЫВАЙТЕ НИКАКИХ ДОКУМЕНТОВ ДО КОНСУЛЬТАЦИИ). ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ СПИСКОВ ГРУПП ЗАЩИТЫ ПРАВ ЖИЛЬЦОВ В САН ФРАНЦИСКО ПОСЕТИТЕ WWW.SFADC.ORG.

(Информация предоставлена Союзом арендаторов Сан-Франциско и Комитетом по жилищным правам Сан-Франциско)