

КОАЛИЦИЯ ПО БОРЬБЕ С ВЫСЕЛЕНИЯМИ В САН-ФРАНЦИСКО: ВЫКУП

Выкуп - это предложение денег в обмен на освобождение квартиры арендатором. Домовладельцы предлагают выкуп тогда, когда у них нет никаких оснований для юридического выселения, или чтобы избежать сложностей юридического процесса выселения, включая возможные ограничения на то, что произойдет с квартирой после ее освобождения арендатором.

Выкуп почти никогда не бывает выгодной сделкой для жильцов, особенно принимая во внимание стоимость рента в Сан-Франциско. Давайте рассмотрим на примере, как быстро сумма выкупа может исчезнуть на сегодняшнем рынке жилья:

В 2003 году Карла переехала в свою 2-комнатную квартиру. Ее квартира стоила 2 000 долларов. С допустимым повышением арендной платы каждый год, ее квартирная плата составляет сейчас 2532,07 \$.

Домовладелец Карлы предлагает ей выкуп в сумме 10.000 долларов. Она ведет переговоры и получает предложение, увеличенное до 20 000 долларов. Она принимает предложение!

Теперь Карле нужно переезжать. Она ищет квартиру в городе и его окрестностях, где средняя арендная плата теперь составляет более 4500 долларов. Она решает, что может втиснуться в однокомнатную, чтобы сделать аренду более доступной, и найдет место за 3500 долларов.

Перед подписанием арендного договора она садится, чтобы составить бюджет.

Новый арендодатель хочет получить оплату за первый и последний месяцы, а так же страховой депозит. Это составляет 10 500 долларов.

Она решает, что заплатит за расходы, связанные с переездом из денег, полученных от прежнего хозяина и от продажи всей мебели, которая не поместится в ее новой, более тесной квартире.

Теперь у Карлы осталось 9 500 долларов от ее соглашения о выкупе. Но арендная плата на новом месте – дороже на 968 \$ месяц. Это означает, что она потратит весь свой выкуп на эту дополнительную аренду менее чем за 10 месяцев.

Карла понимает, что \$ 20000 - это не очень хорошая сделка. В соответствии с городским законодательством, у нее было 45 дней чтобы отменить ее соглашение о выкупе, и поэтому она имеет право сказать своему домовладельцу, что она изменила свое решение и планирует остаться в своей квартире.

Многие арендаторы, согласившиеся на выкуп, предпочли бы остаться в своих квартирах, но подвергались давлению, запугиванию, преследованиям или угрозам выселения. Процесс выкупа теперь регистрируется в Арендном управлении и у арендатора есть 45 дней, чтобы передумать и отменить соглашение о выкупе. Некоторые вопросы, которые следует учитывать при выкупе:

- Сколько стоит аренда нового жилья в Вашем районе?
- Сколько времени Вы планировали оставаться в своей квартире или в Вашем районе?

- Сможете ли Вы найти другую квартиру здесь, в СФ?
- Домовладелец преследует свои интересы, предлагая Вам выкуп. Что важнее для Вас – остаться в своей квартире или деньги?

Информация о новом законе, регулирующем выкуп:

Арендодатель должен зарегистрировать предложение о выкупе в Управлении по аренде, заполнив форму «предложение о предварительных переговорах», а также предоставить арендатору список групп по защите прав арендаторов до начала переговоров.

Арендатор не обязан соглашаться на переговоры о выкупе, но если он это и сделают, то проконсультировавшись с адвокатом, имеет право отказаться от соглашения в течение 45 дней с момента его подписания. Окончательное соглашение должно быть подано в Управление по аренде в течение 46-59 дней.

Любое нарушение этого закона может быть рассмотрено в качестве гражданского иска в суде штата. На возможность арендодателя конвертировать квартиры в кондоминиумы может повлиять факт предложения выкупа пожилым, инвалидам, неизлечимо больным или предложение выкупа двум или более арендаторам в течение предшествующих десяти лет до утверждения конвертации кондоминиумов.

ЕСЛИ ВАМ ПРЕДЛАГАЮТ ВЫКУП -ПРОКОНСУЛЬТИРУЙТЕСЬ С ОРГАНИЗАЦИЕЙ ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ ЖИЛЬЦОВ. ПОСЕТИТЕ WWW.SFADC.ORG ЧТОБЫ ПОЛУЧИТЬ СПИСОК ТАКИХ ГРУПП ПРАВ В САН-ФРАНЦИСКО.

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