

Знаете ли вы свои права: ВЫ подвергается выселению?

Вам не придется покинуть свою квартиру только потому, что Ваш арендодатель требует этого! Выселение на законном основании - весьма конкретный юридический процесс, которому должен следовать арендного договор арендного договора Ваш арендодатель. Все уведомления о выселении должны быть в письменном виде. Кроме того, если Вы живете в квартире, находящейся под контролем Арендного Управления, Ваш арендодатель может выселить Вас только на основании определенных причин, называемых "справедливыми".

Свяжитесь с консультантом по защите прав жильцов немедленно, если Вам угрожает выселение. Посетите WWW.SFADC.ORG где сможете найти СПИСОК ГРУПП ЗАЩИТЫ ПРАВ ЖИЛЬЦОВ В САН-ФРАНЦИСКО.

“Справедливые” причины для выселения:

В соответствии с разделом 37.9(a) Правил об Аренде в СФ, арендодатели квартир, находящихся под контролем Арендного Управления, должны иметь “справедливую” причину для выселения жильцов из подконтрольной квартиры. . Полный список “справедливых” причин для выселения на сайте. www.sftu.org/justcauses/

Иногда причинами для выселения являются нарушение жильцом арендного договора или нарушение закона. Это называется "For-Fault" (За Нарушения) выселения. Типичные примеры включают в себя:

1. Неуплата рента, несвоевременная оплата, или оплата чеками, не обеспеченными денежными фондами
2. Нарушения условий Договора об аренде, которые не были устранены после письменного уведомления от арендодателя.
3. Действия арендатора вызывают неприятности, существенное повреждение жилого помещения, или создают существенные помехи комфорту, безопасности, противоречат нормам достойного проживания для арендодателя и других жильцов.

Существует ограниченный набор причин, по которым арендодатель может выселить жильца, не нарушающего правил. Это называется "No-Fault" (Без Нарушений) выселения. В этих случаях зачастую жильцы имеют право на денежную компенсацию. Типичные примеры включают в себя:

1. OMI: заселение домовладельца или близкого его родственника (если домовладелец живет в здании) в Вашу квартиру.

2. Продажи квартир, перепланированных в кондоминиумы.. Пожилые люди и инвалиды не могут быть выселены в целях перестройки квартир в кондоминиумы.
3. Капитальный ремонт или реставрация помещений. Арендатор имеет право на возвращение в свою квартиру по окончании ремонта с сохранением первоначальной квартплаты.
4. Ellis акт - выселения по причине отказа землевладельца от использования здания в коммерческих целях, т.е. сдавать квартиры в наем.

Уведомления о выселении:

уведомления о выселении не могут быть сделаны в устной форме. Процесс выселения начинается с письменного уведомления, сделанного за 3, 30 или 60 дней. Вам не придется покинуть Вашу квартиру в конце указанного в повестке срока и Ваш арендодатель не может заставить Вас это сделать. Если Вы не освободили квартиру к концу указанного срока, домовладелец может начать процесс о выселении, прислав Вам судебное уведомление (Unlawful Detainer)

Если вы получите повестку о явке в суд (Unlawful Detainer), **Вы должны ответить на нее в течение пяти дней.** В противном случае Вы рискуете потерять право на судебное слушание и процесс выселения будет ускорен. Отсчет 5-дневного срока начинается на следующий день после получения повестки; выходные и праздничные дни входят в этот срок, но последний день не может совпадать с выходным или праздником. **Если вы не ответите на судебную повестку, Вы автоматически проигрываете свое дело и можете быть выселены в распоряжение суда в течении недели.**

Ответ: Вы можете ответить на повестку, заполнив судебную форму "Ответ" (Answer). Вы также можете сначала подать заявление, подвергающее сомнению законность выселения. На этом этапе настоятельно рекомендуем обратиться за помощью в Организацию Защиты от Выселений (Eviction Defence Collaborative) (evictiondefense.org).

Выселения через суд:

Решения о выселениях принимаются не домовладельцами, а судьями и полицией. Являясь арендатором, Вы имеете право оставаться в своей квартире до тех пор, пока Вы не примите решение съехать или Ваш арендодатель не получит право на Ваше выселение в судебном порядке. Прежде чем будет принято решение о Вашем выселении, у Вас есть право обратиться в суд. Если Вы выиграете дело,

Вы получите право остаться в квартире. Если Вы проиграете, то, только шериф имеет право удалить Вас из квартиры.

Юридическая помощь:

Для ответа на судебную повестку (Unlawful Detainer), Вам потребуется квалифицированная помощь. Организация Защиты от Выселений (EDC) помогает заполнять юридические документов для подачи в суд. Обращайтесь по адресу 1338 Mission Street, San Francisco, Ca 94103. Тел. (415) 947 0797

Выселения с целью отомстить:

Гражданский Кодекс Калифорнии 1942.5 гласит : “земледелец не может мстить арендаторам путем их выселения или повышением арендной платы”. Если Ваш арендодатель пытается выселить Вас в течение шести месяцев после Вашей попытки утвердить свои права, Вы можете использовать этот факт в качестве защиты против него. Сохраняйте копии всех документов, свидетельствующих о событиях, которые могут быть причиной мести, такие как повестки из Арендного Управления, Отдела городских Инспекций и т.д.

Информация предоставлена Союзом Арендаторов Сан Франциско и Комитетом по Правам Жильцов Сан Франциско.