

# Информационный бюллетень: Как ответить на иск о выселении из квартиры

---

*Выпуск № 7159.07, сентябрь 2020 г.*

В данном бюллетене представлена информация о том, как квартиросъемщики могут защитить свои права в случае, если арендодатель предъявляет иск о выселении из квартиры. Иск о выселении называется "Незаконным задержанием". Когда арендодатель предъявляет иск о "Незаконном задержании", квартиросъемщик может предотвратить выселение из дома путем предоставления официального ответа на иск и подачи документов в суд. Заполнение и подача "Отзыва" являются одним из способов ответить на иск. В данном бюллетене предоставляется информация о том:

- что из себя представляет иск о "Незаконном задержании",
- как заполнить и подать форму "Отзыва",
- как заполнить другие судебные документы, чтобы защитить ваши права.

Блок-схему проведения процесса выселения в суде вы найдете по ссылке:

[https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link\\_1\\_UD\\_Process\\_Flowchart\\_Final.pdf](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_1_UD_Process_Flowchart_Final.pdf)

## **До предъявления иска о выселении: Уведомление**

Прежде чем начинать процесс о Незаконном задержании, арендодатель обязан предоставить квартиросъемщику письменное уведомление. Данное уведомление как правило оповещает квартиросъемщика о том, что арендодатель желает прекратить аренду.

Некоторые уведомления позволяют квартиросъемщику исправить нарушение арендного договора во избежание предъявления иска. Например, в Уведомлении может говориться о том, что у квартиросъемщика в квартире содержится несанкционированное домашнее животное, и квартиросъемщик должен "исправить" данную проблему в течение 3 дней путем избавления от этого животного.

Квартиросъемщик может по мере необходимости запросить разумное приспособление для своих ограниченных возможностей. Данное приспособление может включать в себя просьбу выделить дополнительное время на исправление нарушения арендного договора. Квартиросъемщик также может запросить приспособление, относящееся к самому нарушению. Например, если несанкционированное домашнее животное является животным для эмоциональной поддержки, и квартиросъемщик подал запрос на получение разумного приспособления, то данное уведомление является недействительным. См. образец письма запроса на [получение разумного приспособления с просьбой выделения дополнительного времени на исправление нарушения арендного договора](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file_attachments/Link_2_Template_RA_More_Time_to_Comply_with_Notice.pdf). Вы можете использовать данную ссылку в качестве шаблона и внести свои личные данные в предоставленную форму.

### **Иск о выселении: Повестка и Жалоба**

Арендодатель может начать процесс о Незаконном задержании (выселении) путем заполнения и вручения "Повестки" и "Жалобы" о Незаконном задержании. Арендодатель является "Истцом", т.е. лицом или организацией, предъявляющими иск, а квартиросъемщик - "Ответчиком", т.е. лицом, отвечающим на иск.

"Повестка" уведомляет квартиросъемщика (Ответчика) о том, что ему был предъявлен иск. В ней также предоставлена важная информация, такая как местонахождение здания суда, имя и контактная информация арендодателя или адвоката арендодателя, и номер дела. Данная информация понадобится квартиросъемщику при заполнении "Отзыва". В "Повестке" предоставляе(ю)тся причина(ы), по которой(ым) арендодатель пытается выселить квартиросъемщика. Одними из наиболее распространённых причин, которые дают арендодателю право выселить квартиросъемщика, являются неуплата за аренду, нарушение арендного договора, или действия, которые сказываются на здоровье и безопасности других

квартиросъемщиков, проживающих в данном здании. "Жалоба" должна включать в себя копию уведомления, предоставленного квартиросъемщику до подачи иска.

"Повестка" и "Жалоба" подаются в суд и должны быть вручены (доставлены) квартиросъемщику таким образом, чтобы квартиросъемщик знал, что против него был подан иск.

### **Ответ на иск о выселении: Отзыв**

Квартиросъемщику дается **5 судебных дней** с момента получения "Повестки" и "Жалобы" для подачи официального ответа в суд. Одним таким официальным ответом является "Отзыв". Если ответ не будет подан, квартиросъемщик автоматически выселяется из квартиры без судебного разбирательства.

"Отзыв" является ответом квартиросъемщика (Ответчика) на претензии арендодателя (Истца) по выселению. В своем "Отзыве" квартиросъемщик может отвергнуть любые ложные заявления, сделанные арендодателем в "Жалобе", а также предоставить свою защиту. Ниже предоставляется список распространенных вариантов возражений по иску, которые квартиросъемщик может включить в свой "Отзыв".

#### **1. Уведомление является незаконным**

В некоторых случаях, если квартиросъемщик получает уведомление, в котором не указана причина прекращения аренды, уведомление и иск являются незаконными.

Закон о защите прав квартиросъемщиков от 2019 года является законом штата, требующим, чтобы у некоторых арендодателей имелось "должное основание" для выселения квартиросъемщика. В Законе перечислены конкретные причины, которые дают арендодателю право выселить квартиросъемщика. Это распространяется на квартиросъемщиков, которые проживали в своем доме или квартире в течение как минимум 12 месяцев и арендуют жилье в многоквартирном доме и апартаментах. Некоторые частные дома и кондоминиумы также подпадают под этот Закон. Дополнительную информацию о Законе о защите прав квартиросъемщиков от 2019 смотрите по ссылке:

[https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link\\_3\\_Tenant-Protection-Act-AB-1482-Fact-Sheet.pdf](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_3_Tenant-Protection-Act-AB-1482-Fact-Sheet.pdf)

В некоторых городах существуют меры защиты от выселения местного уровня, которые указывают конкретные причины, дающие арендодателю право выселить квартиросъемщика.

## **2. Уведомление является ненадлежащим**

Арендодатель обязан предоставить квартиросъемщику Уведомление, в котором указана причина, по которой арендодатель желает потенциально выселить квартиросъемщика. Если в Уведомлении сказано, что квартиросъемщик не уплатил за аренду или иным образом нарушил арендный договор, арендодатель обязан дать квартиросъемщику возможность исправить проблему. Если в уведомлении не предоставляется возможность исправить проблему, такое уведомление является ненадлежащим.

Если в Уведомлении утверждается, что квартиросъемщик не уплатил за аренду, то Уведомление должно включать в себя:

- сумму причитающейся арендной платы,
- лицо, которому должна быть выплачена арендная плата,
- где можно сделать оплату,
- а также дни недели, в которые можно оплатить счет за аренду.

Сумма причитающейся арендной платы, указанная в уведомлении, не должна быть завышена.

Если в Уведомлении утверждается, что квартиросъемщик нарушил арендный договор, в Уведомлении также должно быть указано, какое условие арендного договора было нарушено, и как квартиросъемщик может исправить эту проблему. Уведомление должно достаточно хорошо описать проблему, чтобы квартиросъемщик мог понять, как ее исправить. Нарушение также должно быть существенным, иными словами, мелкое, незначительное нарушение арендного договора не должно послужить причиной для выселения.

Если в Уведомлении утверждается, что квартиросъемщик нарушил общественный порядок или создал опасную ситуацию на объекте аренды, в Уведомлении должно быть описано, каким образом квартиросъемщик нарушил общественный порядок.

## **3. Нарушение пригодности для проживания**

Арендодатель обязан поддерживать объект аренды в таком

состоянии, чтобы тот был безопасным и пригодным для жилья. Например, арендодатель обязан проследить за тем, чтобы крыша не протекала, чтобы в квартире было надлежащее отопление, и чтобы все осветительные приборы находились в исправном рабочем состоянии. Если арендодатель не поддерживает объект аренды в исправном состоянии, и там существуют серьезные проблемы, квартиросъемщик может утверждать, что он не обязан оплачивать полную сумму арендной платы арендодателю.

#### **4. Освобождение от обязательств**

Возражение на основе освобождения от обязательств может быть применима в случае, если арендодатель просит квартиросъемщика не обращать внимание на уведомление о прекращении аренды или принимает арендную плату от квартиросъемщика после истечения срока уведомления. Это означает, что арендодатель отказался от права выселить квартиросъемщика.

Если арендодатель знал о нарушениях арендного договора и продолжал допускать подобные нарушения, квартиросъемщик может утверждать, что арендодатель отказался от права выселить квартиросъемщика.

#### **5. Репрессалии**

Квартиросъемщик может утверждать, что арендодатель принимает меры возмездия против него по причине того, что квартиросъемщик предпринял действия в защиту своих прав. Примером этого может являться выселение квартиросъемщика за то, что тот заявил на арендодателя в отдел по строительству и безопасности за нарушения норм.

#### **6. Дискриминация, включая отказ в запросе на получение приспособления**

Если арендодатель выселяет квартиросъемщика по причинам, связанным с расовой принадлежностью, полом, вероисповеданием, национальным происхождением, сексуальной ориентацией, семейным положением, количеством детей, или нарушением здоровья последнего, или по причине того, что квартиросъемщик получает социальную помощь, квартиросъемщик имеет право использовать возражение на основе дискриминации.

Отказ арендодателя в просьбе квартиросъемщика на получении разумного приспособления по причине ограниченных возможностей без законного основания является дискриминационным актом.

## 7. КОВИД-19

Для квартиросъемщиков, неспособных платить за аренду в период чрезвычайного положения в штате, вызванного вирусом КОВИД-19, существуют новые меры защиты, которые действуют по всему штату. Некоторые из этих мер защит могут использоваться в качестве возражений по иску, если арендодатель предъявляет иск о выселении.

Ваш город или округ также может иметь меры защиты, которые могут использоваться в качестве возражений по иску.

Дополнительную информацию вы найдете на странице нашего агентства, адресованной жилищному вопросу в период коронавируса:

<https://www.disabilityrightsca.org/post/coronavirus-housing>

Суд подготовил форму "Отзыва". Квартиросъемщики могут использовать данную форму для подачи ответа на иск о выселении. Инструкцию по заполнению формы "Отзыва" вы найдете по ссылке: [https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link\\_4\\_UD\\_105\\_Instructions.pdf](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_4_UD_105_Instructions.pdf). Бланк формы вы найдете по ссылке: [https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link\\_5\\_UD\\_105\\_Blank.pdf](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_5_UD_105_Blank.pdf)

Существует также приложение к форме "Отзыва", которое вы можете приложить к вашему "Отзыву". В данном приложении приводятся дополнительные юридические возражения. Пожалуйста, внимательно ознакомьтесь с приложением и возражениями и отметьте клеточки, которые вы считаете применимыми к вашей ситуации.

[https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link\\_6\\_Attachment\\_3I\\_Attachment\\_StateWide.pdf](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_6_Attachment_3I_Attachment_StateWide.pdf)

В интернете есть небольшое обучающее видео, которое показывает, как заполнять форму "Отзыва".

<https://www.youtube.com/watch?v=NZNb3WVFo8s>

Копия "Отзыва" должна быть вручена (доставлена) адвокату вашего арендодателя, если таковой существует, или лично вашему арендодателю. Ее можно отправить по почте. Затем вам нужно будет подать "Отзыв" в суд.

### **Свидетельство о вручении**

Копия "Отзыва" должна быть вручена (доставлена) адвокату арендодателя, если таковой существует, или лично арендодателю. Ее можно отправить по почте. Вручение формы должно быть произведено лицом старше 18 лет, не участвующим в иске. Данное лицо должно заполнить и подписать "Свидетельство о вручении".

Инструкцию по заполнению данной формы "Свидетельства о вручении" вы найдете по ссылке:

[https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link\\_7\\_POS\\_Instructions.pdf](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_7_POS_Instructions.pdf). Бланки формы вы найдете по ссылке: [https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link\\_8\\_POS\\_Form\\_Blank.pdf](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_8_POS_Form_Blank.pdf)

После того, как вы заполните форму "Свидетельства о вручении", вам нужно будет подать эту форму в суд.

### **Дополнительные формы и документы, которые вам, возможно, нужно будет подать в суд**

#### **1. Запрос на освобождение от оплаты**

За подачу документов в суд требуется оплата судебных расходов. Если вам требуется освобождение от оплаты, вы можете запросить его, заполнив необходимые формы.

Если вы хотите запросить судебное разбирательство с участием присяжных заседателей, вам нужно будет заполнить и подать форму "FW-002: Запрос на освобождение от дополнительной платы" ("Request for Waive Additional Fees").

Инструкцию по заполнению данных форм вы найдете по ссылке: [https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link\\_9\\_Instructions\\_on\\_FW\\_Forms.pdf](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_9_Instructions_on_FW_Forms.pdf)

Бланки формы вы найдете по ссылке:

1. [https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link\\_10\\_fw001\\_blank.pdf](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_10_fw001_blank.pdf)
2. [https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link\\_10\\_fw001\\_blank.pdf](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_10_fw001_blank.pdf)

3. [https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link\\_10\\_fw003\\_blank.pdf](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_10_fw003_blank.pdf)

Вам НЕ нужно вручать этот документ вашему арендодателю или адвокату вашего арендодателя.

## **2. Требование о проведении суда с участием присяжных заседателей**

Если вы хотите, чтобы исход вашего дела был определен присяжными заседателями, а не судьей, вы можете запросить судебное разбирательство с участием присяжных заседателей. Вы можете подать этот запрос в вашем "Отзыве" или подать отдельный документ. Мы прилагаем для вас шаблон документа Word.

**Пожалуйста, заполните выделенные и помещенные в скобки поля и внесите исправления, прежде чем подавать этот документ в суд.** Шаблон документа вы найдете по ссылке: [https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link\\_11\\_Demand\\_for\\_Jury\\_Trial\\_Template.docx](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_11_Demand_for_Jury_Trial_Template.docx)

Вам следует вручить этот документ вашему арендодателю или адвокату вашего арендодателя. См. раздел под названием "Свидетельство о вручении" выше.

## **3. Запрос на получение приспособления**

Если вам требуются приспособления по причине ваших ограниченных возможностей, вы можете заполнить судебную форму и подать эту форму в суд. Вы также можете позвонить в ваш суд и попросить поговорить с координатором Закона ADA или с кем-нибудь, кто сможет удовлетворить ваш запрос на получение приспособления.

Некоторые примеры приспособлений, которые вы можете запросить в суде, включают в себя ходатайство о продлении судебного разбирательства по причине ваших ограниченных возможностей, ходатайство о предоставлении переводчика американского языка жестов на время судебного разбирательства, а также запрос на разрешение взять с собой в суд ваше животное для эмоциональной поддержки.

Данную форму вы найдете по ссылке: [https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link\\_12\\_MC\\_410\\_Form.pdf](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_12_MC_410_Form.pdf)



Вам НЕ нужно вручать копию этой формы вашему арендодателю или адвокату вашего арендодателя.

### **Что будет дальше?**

После того, как квартиросъемщик подаст свой "Отзыв", арендодатель или квартиросъемщик смогут запросить дату судебного разбирательства. После получения запроса, суд назначит дату судебного разбирательства и вышлет уведомление обеим сторонам.

Информацию о юридической помощи или представительстве в вашем деле о выселении вы найдете в нашем справочно-информационном списке.

[https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file\\_attachments/Link\\_13\\_Housing\\_Law\\_List\\_2020-with\\_SR\\_edits.pdf](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file_attachments/Link_13_Housing_Law_List_2020-with_SR_edits.pdf)