



Disability Rights California (Калифорнийский центр правовой поддержки и помощи инвалидам) Руководство по оказанию самопомощи для арендаторов жилых помещений, которым грозит выселение

Май 2021 года, публ. № 7168.07 - Russian

Настоящее руководство содержит общую информацию, которая поможет участникам судебного процесса, *представляющим себя самостоятельно* (без помощи адвоката) понять процесс истребования собственниками жилья своего имущества из чужого незаконного владения (также известного как «выселение»). Процесс истребования имущества из чужого незаконного владения — это правовой процесс, который собственник жилья должен пройти для выселения арендатора. Хотя в настоящем руководстве невозможно охватить все действия по истребованию имущества из чужого незаконного владения, которые могут иметь место, оно позволит получить общее представление о правах арендатора в рамках указанного процесса. Оглавление (на страницах 1 и 2), а также блок-схемы процесса истребования имущества из чужого незаконного владения и повествовательное описание (на страницах 3–5) содержат

общие ссылки, которыми можно пользоваться для навигации по настоящему руководству.

Если вы являетесь арендатором, которому нужна помощь, вы можете обратиться в центр самопомощи при местном суде, где вам окажут содействие в заполнении судебных форм, включая формы, необходимые в рамках процесса истребования имущества из чужого незаконного владения. Центр самопомощи при суде не вправе давать юридические консультации, но может предоставить информацию о других юридических организациях, которые могут представлять вас или оказывать услуги консультирования по правовым вопросам.

По данной ссылке вы можете найти сайт местного суда и контактную информацию центра самопомощи вашего округа:

https://www.courts.ca.gov/find-my-court.htm?query=browse_courts.

ПРИМЕЧАНИЕ: Иногда в случае выселения собственник жилья может нанять адвоката, который будет представлять его интересы. Соответственно, в настоящем руководстве термин «собственник жилья/адвокат собственника жилья» будет использоваться для обозначения собственника жилья, у которого нет адвоката, или адвоката собственника жилья для собственников, у которых есть адвокат.

Организация Disability Rights California придерживается принципов инклюзивности и общественного принятия трансгендеров/людей с вариациями пола/интерсексуалов. В настоящем документе мы используем местоимения «они/им/их» для обеспечения инклюзивности в отношении всех жителей Калифорнии.

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

Оглавление

1. Общий обзор	5
1.А. Блок-схема процесса выселения (истребования имущества из чужого незаконного владения).....	5
1.В. Описание процесса выселения (истребования имущества из чужого незаконного владения).....	6
2. Отзыв на исковое заявление и повестку — Форма отзыва и другие судебные бланки.....	9
Отзыв на исковое заявление:	9
Приложение к отзыву (необязательно):	10
Подтверждение вручения:	10
Ходатайство о проведении слушания с участием присяжных заседателей:.....	11
Запрос на освобождение от уплаты пошлины:.....	12
Где получить помощь:.....	12
Что происходит после направления арендатором отзыва на исковое заявление?.....	13
3. Мировые соглашения и медиация	14
Что такое мировое соглашение и как его запросить?	14
Распространенные примеры мировых соглашений:	15
В случае недостижения мирового соглашения: освобождение от обращения взыскания и приостановка приведения решения о выселении в исполнение	17
Что такое альтернативное разрешение споров и медиация?	18
Расходы	19
Как арендатору узнать о предлагаемом или обязательном проведении процедуры медиации или другой услуге по разрешению споров в своем суде?	19
Что происходит во время медиации?.....	19
Конфиденциальность	19
Кто такой медиатор?	19

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

Каким может быть результат медиации?	20
Зачем участвовать в медиации?	21
Что, если для участия в медиации арендатору необходимо «разумное приспособление»?	21
4. Обмен информацией	22
Сроки обмена информацией по делу об истребовании имущества из чужого незаконного владения	22
Как арендатор должен направлять свои ответы на запросы о предоставлении информации?	23
Что произойдет, если сторона не ответит на запросы о предоставлении информации или сделает ложные заявления в рамках своих ответов?	24
Сколько времени дается арендатору для ответа на запрос о предоставлении информации?	24
В чем смысл ответов на запросы о предоставлении информации?	24
Какие бывают способы обмена информацией?	25
Разумные приспособления:	28
Возражения на запросы о предоставлении информации	29
6. А. Судебное разбирательство — Введение	33
Судебное разбирательство с участием или без участия присяжных заседателей?	33
Что нужно сделать перед судом	34
Основной порядок действий в зале суда	36
Что приносить на судебное заседание	37
Регистрация и выступление в суде — культура поведения в зале суда	38
6. В. Судебное разбирательство — пошаговое описание	41
Участники процесса и последовательность действий	41
Часть 1. Позиция собственника жилья	42
Часть 2. Позиция арендатора:	47
ПРИМЕР 1	50
ПРИМЕР 2	52

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

Часть 3. Заключительное слово	53
7. Окончательное решение и последующие этапы.....	54
Обоснование решения	54
«Решение» или «Постановление»	54
Победа или поражение. Что дальше?.....	55
Уведомление об освобождении помещения.....	56
8. Разумные приспособления в суде	59
Что такое разумное приспособление в суде?.....	59
Почему арендаторам может потребоваться разумное приспособление?.....	59
Как арендатору запросить предоставление разумного приспособления в суде?	59
Отличается ли это от разумных приспособлений вне суда?.....	60

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

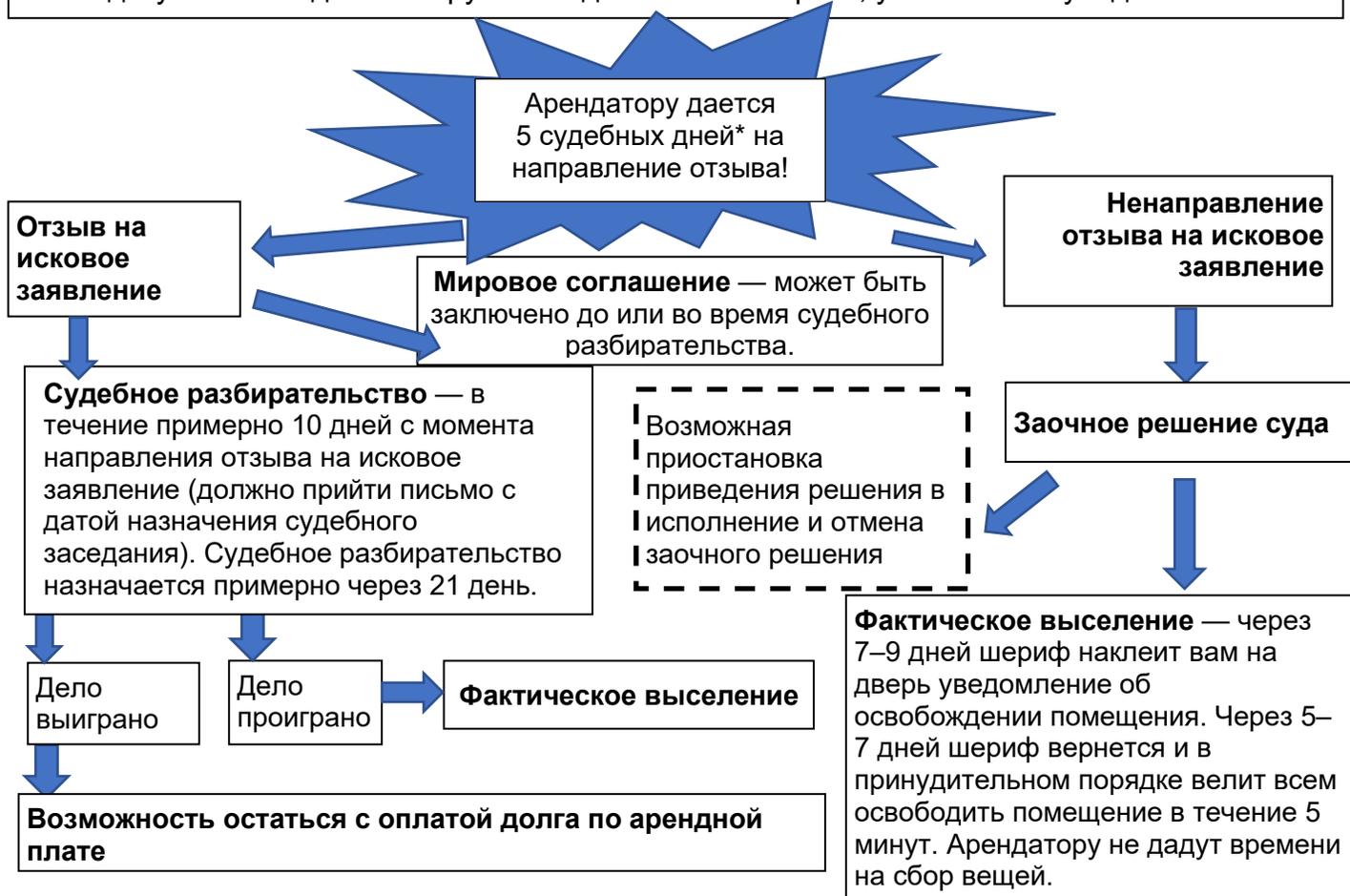
1. Общий обзор

1.А. Блок-схема процесса выселения (истребования имущества из чужого незаконного владения)

ПРИМЕЧАНИЕ: В настоящем разделе описан порядок действий, которые совершаются собственником жилья с соблюдением законов о выселении. Если вы не уверены, соблюдает ли ваш собственник жилья законы о выселении, вам следует проконсультироваться с адвокатом по вопросам выселения.

Уведомление. Прежде чем подавать судебный иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения, собственник жилья обязан направить арендатору письменное уведомление. В уведомлении указывается определенный срок (от 3 до 90 дней) на совершение соответствующих действий, например, уплату долга по арендной плате, исправление нарушения договора аренды или освобождение помещения.

Повестка и исковое заявление — судебные документы, которые должны быть вручены арендатору или члену его семьи до инициации собственником жилья судебного разбирательства по делу об истребовании имущества из чужого незаконного владения. Такие документы не должны вручаться до истечения срока, указанного в уведомлении.



*Судебные дни не включают субботу, воскресенье и праздничные дни судебных органов.

День 0 = день вручения повестки арендатору, День 1 = следующий день.

В случае личного вручения — 5 судебных дней.

В случае субститута личного вручения на члена семьи — 10 календарных дней + 5 судебных дней.

При наклеивании на дверь арендатора с направлением копии по почте — 10 календарных дней + 5 судебных дней.

1.В. Описание процесса выселения (истребования имущества из чужого незаконного владения)

ПРИМЕЧАНИЕ: В настоящем разделе описан порядок действий, которые совершаются собственником жилья с соблюдением законов о выселении. Если вы не уверены, соблюдает ли ваш собственник жилья законы о выселении, вам следует проконсультироваться с адвокатом по вопросам выселения.

Шаг 1. Уведомление, направляемое собственником жилья:

Прежде чем подавать судебный иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения, собственник жилья обязан направить арендатору письменное уведомление. В уведомлении указывается определенный срок (от 3 до 90 дней) на совершение соответствующих действий, например, уплату долга по арендной плате, исправление (устранение) нарушения договора аренды или освобождение помещения (выезд с вещами). Если у вас возникнут вопросы по защите от COVID-19 в случае выселения за неуплату арендной платы, а также о правилах направления особого уведомления, посетите сайт: <https://www.disabilityrightsca.org/post/coronavirus-housing>.

Шаг 2. Повестка и исковое заявление: Это судебные документы, которые должны быть вручены (направлены) арендатору или члену его семьи до инициации собственником жилья судебного разбирательства по делу об истребовании имущества из чужого незаконного владения. Такие документы не должны вручаться до истечения срока, указанного в уведомлении. **ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ:** После получения арендатором повестки и искового заявления у него будет **5 судебных дней*** на подготовку «отзыва на исковое заявление», который является судебной формой, и его подачу в суд. Центр самопомощи при местном суде может оказать арендаторам содействие в заполнении данной формы. Контактную информацию и веб-адрес сайта местного суда можно найти здесь: https://www.courts.ca.gov/find-my-court.htm?query=browse_courts.

* Судебные дни не включают субботу, воскресенье и праздничные дни судебных органов. День 0 = день вручения повестки арендатору, День 1 = следующий день. В случае вручения лично в руки у арендатора

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

будет 5 судебных дней на направление отзыва на исковое заявление. Если исковое заявление и повестка были вручены члену семьи («субститут личного вручения»), на направление отзыва на исковое заявление дается 10 календарных дней + 5 судебных дней. При наклеивании документов на дверь арендатора с направлением копии по почте — 10 календарных дней + 5 судебных дней.

Шаг 3.А. В случае ненаправления арендатором отзыва на исковое заявление — заочное решение и ФАКТИЧЕСКОЕ ВЫСЕЛЕНИЕ.

Если арендатор не направит отзыв на исковое заявление и повестку, суд может вынести заочное решение не в пользу арендатора. Это означает, что арендатор будет автоматически подлежать выселению без проведения судебного разбирательства. Через 7-9 дней после вынесения заочного решения шериф повесит на дверь уведомление об освобождении помещения, а еще через 5-7 дней шериф вернется и принудительно выселит всех в течение 5 минут. Арендатору не дадут времени на сбор вещей. При наличии правовых оснований, которые делают выселение арендатора невозможным, существуют потенциальные формы судебной защиты, известные как «отсрочка исполнения решения» и «отмена решения». Однако такие формы судебной защиты применяются редко и зависят от фактических обстоятельств, поэтому арендаторам следует проконсультироваться с адвокатом по вопросам выселения.

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

Шаг 3.В. В случае направления арендатором отзыва на исковое заявление — мировое соглашение или судебное разбирательство

Мировое соглашение: Арендатор и собственник жилья приходят к соглашению.

ИЛИ

Судебное разбирательство: Как правило, примерно в течение 10 дней после направления отзыва на исковое заявление арендатор должен получить письмо с датой назначенного судебного слушания.

Судебное разбирательство назначается примерно через 21 день после направления арендатором отзыва на исковое заявление.

Однако, арендатору не следует ожидать, что он получит уведомление своевременно, и необходимо заранее обратиться в суд, чтобы узнать дату судебного заседания.

Если арендатор проигрывает дело — арендатор подлежит выселению — Применяется тот же порядок и сроки вручения уведомления и принудительного выселения, которые описаны в шаге 3.А.

Если арендатор выигрывает дело — арендатор остается в жилом помещении при условии уплаты долга по арендной плате.

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

2. Отзыв на исковое заявление и повестку — Форма отзыва и другие судебные бланки

В настоящем разделе разъясняются формы, которые обычно подаются в суд после получения арендатором повестки и искового заявления. Здесь также приведены ссылки на дополнительные ресурсы по заполнению форм и получению дополнительной помощи. В настоящем разделе представлена более подробная информация о следующих формах:

- Отзыв на исковое заявление
- Приложение к отзыву (необязательно)
- Подтверждение вручения
- Ходатайство о проведении слушания с участием присяжных заседателей (необязательно)
- Документ об освобождении от оплаты пошлины (необязательно)

Отзыв на исковое заявление:

В качестве ответа на требования собственника жилья, указанные в повестке и исковом заявлении, арендатор вправе направить в суд «отзыв на исковое заявление» для целей:

- опровержения любых ложных утверждений, сделанных собственником жилья в исковом заявлении, и
- заявления любых возможных возражений против выселения.

Если отзыв на исковое заявление не поступил, судья или секретарь суда могут принять заочное решение, и примерно через 12–14 дней шериф может выселить арендатора из дома в принудительном порядке.

Судом была разработана соответствующая форма отзыва на исковое заявление. Бланк формы можно найти здесь:

<https://selfhelp.courts.ca.gov/jcc-form/UD-105>.

Подробные инструкции по заполнению формы отзыва можно найти здесь: https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_4_UD_105_Instructions.pdf; в нашем руководстве информацию о подготовке отзыва на исковое заявление о выселении

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

можно найти здесь: <https://www.disabilityrightsca.org/publications/fact-sheet-how-to-answer-an-eviction-lawsuit>.

Краткое обучающее видео по заполнению арендаторами формы отзыва можно найти здесь:

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

После того как арендатор направит отзыв на исковое заявление в суд, он должен «вручить», то есть предоставить, копию своего отзыва собственнику жилья (см. раздел «Подтверждение вручения» ниже).

Приложение к отзыву (необязательно):

Некоторые арендаторы включают дополнительные аргументы защиты, которые не перечислены в форме отзыва на исковое заявление, разработанной судом, и прилагают их к своему отзыву. Шаблон приложения можно найти здесь: [Приложение 3I \(Приложение для всего штата\) \(pdf\)](#). Изучив приложение и предусмотренные в нем аргументы защиты, арендатор может отметить пункты, которые, по его мнению, к нему относятся. Данный PDF-файл также можно найти в руководстве DRC (Disability Rights California) по составлению отзыва на исковое заявление о выселении по ссылке:

<https://www.disabilityrightsca.org/publications/fact-sheet-how-to-answer-an-eviction-lawsuit>.

Подтверждение вручения:

Копию отзыва на исковое заявление необходимо вручить (направить) собственнику жилья или его адвокату. В Калифорнии арендатор вправе вручать документы своему собственнику жилья по почте. Вручение осуществляется лицом старше 18 лет, не участвующим в судебном разбирательстве по делу о выселении. Такое лицо обязано заполнить и подписать форму «Подтверждение вручения».

Бланк формы «Подтверждение вручения» можно найти здесь:

<https://selfhelp.courts.ca.gov/jcc-form/POS-030>. Подробные инструкции по заполнению формы «Подтверждение вручения» приведены на обратной стороне формы «Подтверждение вручения», а также на сайте: https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_7_POS_Instructions.pdf.

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ: После вручения указанных документов арендатор обязан направить заполненную форму «Подтверждение вручения» и оригинал формы «Отзыв на исковое заявление» в суд.

Ходатайство о проведении слушания с участием присяжных заседателей:

Арендаторы вправе потребовать, чтобы их дело рассматривали либо присяжные заседатели, которые представляют собой группу представителей широкой общественности, выносящих решение по делу, либо судья. Судебное разбирательство с участием присяжных заседателей называется судом присяжных, и арендаторы, которые хотят, чтобы их дело рассматривалось в таком порядке, должны заранее подать соответствующее ходатайство. Рассмотрение дела только судьей называется «судопроизводством без участия присяжных заседателей». Обе формы судебного разбирательства имеют свои преимущества и недостатки. Если арендатор не уверен, какую форму следует выбрать, он может проконсультироваться с адвокатом по вопросам выселения.

Если арендатор хочет, чтобы исход его дела определял суд присяжных, а не судья, он может приложить к своему «отзыву» ходатайство о рассмотрении дела судом присяжных или подать такое ходатайство отдельно. По данной ссылке можно найти стандартную форму ходатайства о рассмотрении дела судом присяжных: <https://selfhelp.courts.ca.gov/jcc-form/UD-150>. Шаблон документа в формате Word, который также можно использовать для направления ходатайства о рассмотрении дела судом присяжных, прилагается здесь: [Шаблон ходатайства о проведении слушания с участием присяжных заседателей \(docx\)](#). **Арендатор может заполнить выделенные и заключенные в квадратные скобки поля и отредактировать любую из форм перед подачей в суд.**

Если арендатор решит ходатайствовать о рассмотрении дела судом присяжных отдельным документом, а не приложением к своему отзыву, он должен вручить копию такого документа собственнику жилья или его адвокату и направить оригинал в суд. См. раздел «Подтверждение вручения» выше для получения инструкций о вручении документов, а также подготовке и подаче формы подтверждения вручения.

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

Запрос на освобождение от уплаты пошлины:

Существуют судебные пошлины, которые необходимо оплатить за подачу документов в суд. Если арендаторы не могут позволить себе оплату таких пошлин, они могут запросить освобождение от их уплаты, заполнив необходимые формы.

Бланки трех форм запроса об освобождении от уплаты пошлины приведены на сайте: <https://selfhelp.courts.ca.gov/jcc-form/FW-001>;
<https://selfhelp.courts.ca.gov/jcc-form/FW-002>;
<https://selfhelp.courts.ca.gov/jcc-form/FW-003>.

Подробные инструкции по заполнению данных форм приведены здесь: https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_9_Instructions_on_FW_Forms.pdf.

ПРИМЕЧАНИЕ: Форму FW-002 «Запрос об освобождении от уплаты дополнительных пошлин» следует заполнять и подавать только в том случае, если арендатор ходатайствует о рассмотрении дела судом присяжных; в противном случае арендатору необходимо заполнить только формы FW_001 «Запрос об освобождении от уплаты судебных пошлин» и FW_003 «Постановление об освобождении от уплаты судебных пошлин».

ПРИМЕЧАНИЕ: Арендатор не обязан вручать копии форм запросов об освобождении от уплаты пошлин своему собственнику жилья или его адвокату, он подает их только в суд.

Где получить помощь:

Если арендатору необходима помощь в заполнении отзыва или любых других форм, он может обратиться в центр самопомощи при местном суде или в службу правовой помощи по вопросам выселения.

Контактную информацию местного суда можно найти здесь:
https://www.courts.ca.gov/find-my-court.htm?query=browse_courts.

Список организаций, оказывающих юридическую помощь в защите прав при выселении, приведен здесь:
https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_13_Housing_Law_List_2020-with_SR_edits.pdf.

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

Что происходит после направления арендатором отзыва на исковое заявление?

Примерно в течение 10 дней после направления отзыва на исковое заявление арендатору должно прийти письмо с датой назначенного судебного заседания. Заседание назначается примерно через 21 день. После этого дела о выселении, как правило, разрешаются либо путем заключения мирового соглашения, либо путем проведения судебного разбирательства. См. следующие разделы для получения более подробной информации о каждом из этих процессов.

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

3. Мировые соглашения и медиация

В настоящем разделе представлена информация о трех способах урегулирования иска о выселении без проведения судебного разбирательства: заключение мирового соглашения, альтернативное разрешение споров и медиация. В рамках процесса выселения все три процедуры могут стать для обеих сторон полезными инструментами в достижении консенсуса без стресса, потери времени и неопределенности, которую влечет за собой судебное разбирательство. Настоящий раздел начинается с определения мировых соглашений, а также описания действий, которые необходимо совершить в случае получения запроса о заключении мирового соглашения, рассмотрения аспектов, которые следует учитывать при заключении мирового соглашения, и приведения нескольких типичных примеров мировых соглашений. В конце раздела приводятся отдельные примеры возможных форм судебной защиты в случае, если мировое соглашение не заключено, а также информация об альтернативном разрешении споров и медиации.

Что такое мировое соглашение и как его запросить?

Мировое соглашение — это способ, с помощью которого стороны (в данном случае арендатор и собственник жилья в рамках судебного иска об истребовании имущества из чужого незаконного владения) могут разрешить спор самостоятельно, вместо принятия решения судьей или присяжными в ходе судебного разбирательства.

Некоторые суды требуют, чтобы стороны участвовали в так называемых «обязательных переговорах с целью мирного урегулирования спора», обычно проводимых до начала судебного разбирательства. Такие обязательные переговоры с целью мирного урегулирования спора могут носить весьма неформальный характер. Например, это может быть пятиминутный разговор между сторонами в коридоре за пределами зала суда. Они также могут носить более формальный характер и проходить в зале суда под руководством судьи.

Поскольку собственники жилья, участвующие в процессе выселения, обычно вкладывают в него деньги — оплачивая судебные издержки и, возможно, гонорары адвокатов — они нечасто обращаются к

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

арендаторам в целях заключения мирового соглашения. Однако заключение такого соглашения может быть выгодным и для собственника жилья, поскольку ему не придется тратить еще больше средств на судебное разбирательство. По данной причине, если арендатор заинтересован в мировом соглашении вместо судебного разбирательства, ему следует самому обратиться к собственнику жилья с запросом о заключении мирового соглашения. Даже если суд потребовал проведения обязательных переговоров в целях мирного урегулирования, арендатор может попытаться урегулировать спор с собственником до таких переговоров.

Переговоры в целях мирного урегулирования могут начаться с неформальной беседы или с предложения, после которого стороны приступают к обмену встречными предложениями. Например, арендатор может направить свое предложение, на которое собственник жилья или его адвокат ответят положительно или отрицательно. После этого собственник жилья может сделать арендатору встречное предложение, а арендатор может принять его, отклонить или сделать собственное встречное предложение.

Поскольку сторонам проще понимать взаимные обещания, если они сделаны в письменной форме, арендаторы и собственники жилья обычно заключают письменные договоренности, включают в них все важные условия и контролируют их подписание обеими сторонами. Таким образом, если одна из сторон не выполнит договоренности, другая сторона вправе обратиться за помощью в суд. (См. ниже примеры условий мировых соглашений.)

Если окажется, что арендатор не может прийти к соглашению с собственником жилья, он может защитить свои интересы в рамках судебного разбирательства с участием или без участия присяжных. ПРИМЕЧАНИЕ: В силу §1152 Кодекса дачи показаний Калифорнии предложения о заключении мирового соглашения не могут быть использованы против лица в суде.

Распространенные примеры мировых соглашений:

1. Договоренность о переезде: Если арендатор хочет выехать, при заключении мирового соглашения необходимо учитывать следующие моменты:

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

- **Время переезда:** Арендаторы просят предоставить им время, необходимое для переезда, с учетом того, что собственник жилья попытается сократить этот срок в ходе переговоров. Пример: если арендатор понимает, что, скорее всего, сможет съехать через 30 дней, ему следует запросить 60 дней. Или, если арендатор знает, что ему нужно 60 дней, он может запросить 90.
- **Долг по оплате аренды:** Арендаторы могут договориться об отмене требования или прощении суммы арендной платы, гонорара адвоката и судебных издержек. Иногда собственники жилья просто хотят вернуть свою квартиру и готовы отказаться от арендной платы, если арендаторы съедут. Арендаторы также могут попросить собственника жилья отказаться от взыскания долга по арендной плате в случае, если такой долг возник, например, по причине того, что квартира находилась в непригодном для жилья состоянии, а собственник не устранил проблемы.
- **Гарантийный депозит:** Арендаторы могут рассмотреть возможность отказа от своего гарантийного депозита в обмен на отмену или снижение арендной платы или других причитающихся сумм.
- **Отсутствие записи о выселении:** В рамках переговоров арендаторы могут попросить, чтобы протоколы судебного заседания остались закрытыми. Это позволит предотвратить появление информации о выселении в открытых источниках и ухудшение кредитной истории арендатора, которое может затруднить аренду жилья в будущем.

2. Договоренности, позволяющие арендатору оплатить долг и остаться:

Если арендатор хочет остаться, а причиной истребования имущества является неуплата арендной платы или других сумм, арендатору, вероятно, придется заплатить сумму долга по арендной плате и другим платежам, чтобы сохранить жилье.

В первоначальном исковом заявлении собственник жилья, скорее всего, потребует, чтобы арендатор оплатил, полностью или частично, долг по арендной плате, гонорар его адвокатов и судебные издержки.

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

Арендатор может попытаться договориться об отмене таких требований, прощении долга или снижении суммы возмещения. Ниже перечислены отдельные моменты, которые следует учитывать при ведении таких переговоров:

- **Полная оплата:** Арендаторы могут заплатить все запрашиваемые суммы в обмен на отказ от иска.
- **График оплаты:** Арендаторы могут запросить график оплаты, если у них нет возможности оплатить всю запрашиваемую сумму сразу. **Внимание:** Если арендаторы пропустят платеж, предусмотренный графиком оплаты, они могут быть выселены без дальнейшего уведомления.
- **Отмена требований / прощение долга:** Собственники жилья чаще прощают долг по арендной плате, другим платежам и расходам, если у арендатора есть правомерные аргументы защиты или если собственник жилья хочет сохранить арендатора. Например, если арендатор не платил арендную плату по той причине, что квартира находилась в непригодном для жилья состоянии, а собственник жилья не устранил проблемы, арендатор может попросить, чтобы собственник жилья уменьшил ему арендную плату до тех пор, пока в квартире не будет произведен ремонт, после чего он вернется к уплате арендной платы в обычном размере.
- **Отсутствие записи о выселении:** Арендаторы могут вести переговоры об отказе от судебного иска и о том, чтобы суд закрыл записи по делу.

ВНИМАНИЕ: Если арендатор не соблюдает условия мирового соглашения, его могут выселить.

В случае недостижения мирового соглашения: освобождение от обращения взыскания и приостановка приведения решения о выселении в исполнение

Если арендатор не смог добиться заключения мирового соглашения до начала судебного разбирательства, он все равно может попросить судью разрешить ему оплатить полную сумму долга, чтобы он мог остаться в своей квартире. Обычно арендаторы запрашивают «освобождение от обращения взыскания» (§1179 Гражданского

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

процессуального кодекса), если они испытывают трудности, но не имеют правомерных аргументов защиты. Для того чтобы претендовать на данное средство правовой защиты, арендатор должен:

1. изыскать средства для уплаты долга по арендной плате в полном объеме до даты слушания;
2. иметь реальную возможность оплачивать всю арендную плату в будущем; и
3. иметь возможность оплатить гонорары адвокатов, судебные издержки и другие расходы.

Если арендатору не удалось добиться заключения мирового соглашения и суд вынес постановление о выселении, арендатор также вправе запросить, чтобы суд «приостановил исполнение решения» (то есть отложил выселение) на срок до 40 дней, но собственник жилья может потребовать, чтобы арендатор платил аренду за эти 40 дней. (ССР §1176.) Обратите внимание, что арендатор может запрашивать «приостановку приведения решения в исполнение» только в том случае, если собственник жилья присутствует в день судебного разбирательства или если он направил собственнику жилья предварительное письменное уведомление (*ex parte*). Арендатор может уточнить порядок, принятый местным судом, у судебного секретаря или на сайте местного суда, если у него возникнут вопросы о том, как направить уведомление о «приостановке». Если арендатор запрашивает «приостановку приведения решения в исполнение» ввиду своего крайне затруднительного положения, он должен представить в суд все свои документы и другие доказательства, подтверждающие существование таких затруднений. Например, арендатор может предъявить медицинские документы, подтверждающие, что он находился в больнице.

Что такое альтернативное разрешение споров и медиация?

Альтернативное разрешение споров (АРС) — это термин, используемый для определения всех способов урегулирования судебных исков, которые не включают судебное разбирательство или вынесение судебного решения. Некоторые процессы АРС могут быть опциональными или очень неформальными, другие — обязательными и формальными.

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

Медиация — это один из способов альтернативного разрешения споров. Медиация — это формальное обсуждение, проводимое с обеими сторонами иска в попытке урегулировать иск, полностью или частично.

Расходы

Если суд организует процедуру медиации, плата за участие в ней не взимается. Однако если собственник жилья привлечет к участию в медиации адвоката, это увеличит сумму гонораров адвокатов собственника жилья, которые арендатор может оказаться обязанным оплачивать.

Как арендатору узнать о предлагаемом или обязательном проведении процедуры медиации или другой услуге по разрешению споров в своем суде?

Арендатору следует обратиться в центр самопомощи при местном суде или в агентство по оказанию юридической помощи, чтобы узнать о практике, принятой местным судом, и любых требованиях в отношении медиации или других форм альтернативного разрешения споров.

Что происходит во время медиации?

Медиатор поговорит с обеими сторонами, чтобы помочь им понять точки зрения друг друга. Иногда с медиатором в помещении могут находиться обе стороны, иногда — только одна.

Конфиденциальность

Обсуждения во время медиации носят конфиденциальный характер и не могут использоваться в качестве допустимых доказательств в суде. Единственным исключением, касающимся обсуждений, передаваемых в суд, является уголовное производство. Кал. кодекс дачи показаний 1119.

Кто такой медиатор?

Медиатор — это специально обученное третье лицо. Медиатор не может быть судьей, но в некоторых случаях может быть адвокатом. Даже если одна сторона на 100% не права, а другая на 100% права,

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

медиатор не принимает ни одну из сторон. Он сохраняет нейтралитет. Медиатор не определяет законность или справедливость спора. Медиатор задает вопросы каждой стороне, чтобы попытаться помочь им прийти к соглашению.

Каким может быть результат медиации?

Как и в случае мирного урегулирования спора путем переговоров, если арендатору не удастся прийти к соглашению в отношении спора, полностью или частично, лучше, если такое соглашение будет оформлено в письменном виде. Соглашение должно включать условия о том, как предполагается урегулировать иск (например, условия о закрытии протокола суда о выселении на постоянной основе в соответствии с Предписанием суда Калифорнии 2.551, даже если медиация происходит вне зала суда). **Внимание:** Арендатор не обязан принимать условия мирового соглашения, предлагаемые собственником жилья/его адвокатом или медиатором. Если арендатор не придет к соглашению, его дело будет передано обратно в суд, как если бы медиация вообще не проводилась.

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

Зачем участвовать в медиации?

Если арендатору сложно решать вопросы со своим собственником жилья, медиатор может помочь им наладить коммуникацию. Если арендатору не удастся прийти к соглашению в рамках медиации, он не утратит права защищать себя в суде. Даже если арендатор не достигнет соглашения, в процессе медиации он может узнать о том, что важно другой стороне для урегулирования иска, а это в конечном итоге может помочь арендатору разрешить спор мирным путем.

Что, если для участия в медиации арендатору необходимо «разумное приспособление»?

Если местный суд арендатора предоставляет услугу медиации, он может обратиться к разделу 7 «Разумные приспособления в суде» на стр. 59.

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

4. Обмен информацией

Данный вид правовой процедуры в рамках урегулирования иска подразумевает обмен документами, информацией и допустимыми доказательствами между сторонами (в данном случае арендатором и собственником жилья). Обе стороны в судебном процессе хотят получить эту информацию от другой стороны, чтобы иметь возможность использовать ее в суде для доказывания собственной позиции или заключения мирового соглашения до суда.

В следующем разделе представлена информация о процессе обмена информацией, включая этапы и сроки, описания и примеры различных типов запросов о предоставлении информации, а также возражения, которые могут быть выдвинуты в отношении таких запросов.

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ: Все ответы на запросы о предоставлении информации подлежат удостоверению. Это означает, что арендатору придется под страхом наказания за лжесвидетельство поставить свою подпись для целей подтверждения того, что вся представленная в документе информация является достоверной, а его ответы верны и точны.

Сроки обмена информацией по делу об истребовании имущества из чужого незаконного владения

Обмен информацией начинается:

- через 5 дней *после* того, как собственник жилья вручит арендатору повестку и исковое заявление, ИЛИ
- через 5 дней *после* направления арендатором отзыва на исковое заявление об истребовании имущества из чужого незаконного владения, в зависимости от того, что произойдет раньше.

Обмен информацией должен быть завершен:

- за пять календарных дней *до* суда.

Предупреждение: Каждая из сторон обязана направить ответ на запрос о предоставлении информации, направленный в установленном порядке. Во избежание серьезных последствий в процессе обмена информацией арендатор должен подготовить и

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

предоставить ответы на такие запросы до истечения установленных законом сроков.

Арендатор и собственник жилья также могут согласовать другой срок для обмена информацией. Однако, если они согласуют другой срок для обмена информацией, лучше, если такое соглашение будет оформлено в письменном виде посредством обмена сообщениями по электронной почте, СМС или почте.

Как арендатор должен направлять свои ответы на запросы о предоставлении информации?

Арендатор должен попросить другого человека отправить («вручить») его ответы и подписать подтверждение вручения. Подтверждением вручения в данном случае будет письменное заявление такого лица о том, что оно осуществило вручение документов соответствующему получателю. Лицо, вручающее и подписывающее подтверждение вручения от имени арендатора, должно проживать или работать в округе, где осуществляется вручение, и должно быть не моложе 18 лет (см. раздел «Подтверждение вручения» на стр. 10).

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

Что произойдет, если сторона не ответит на запросы о предоставлении информации или сделает ложные заявления в рамках своих ответов?

Судья может наложить на соответствующую сторону штраф, признать ее допустившей неуважение к суду, обязать ее оплатить гонорары адвокатов другой стороны или вынести решение по делу до проведения судебного разбирательства.

Сколько времени дается арендатору для ответа на запрос о предоставлении информации?

Существуют разные сроки в зависимости от способа направления запроса арендатору:

- При вручении арендатору запроса о предоставлении информации лично в руки, ему дается на ответ 5 календарных дней с момента вручения.
- При направлении арендатору запроса о предоставлении информации курьерской доставкой, ему дается 7 дней с момента отправки запроса.
- При направлении арендатору запроса о предоставлении информации обычной почтой, ему дается 10 дней с момента отправки почтой.

ПРИМЕЧАНИЕ: Собственнику жилья также дается 5, 7 или 10 дней для ответа на запросы арендатора о предоставлении информации с момента их вручения, в зависимости от метода вручения (лично в руки, курьером или обычной почтой), как описано выше.

В чем смысл ответов на запросы о предоставлении информации?

Ответы на запросы могут быть использованы для того, чтобы проверить правдоподобие или достоверность заявлений другой стороны, и понять, какие вопросы могут быть доведены до сведения судьи во время судебного разбирательства, или ограничить состав таких вопросов. Поэтому важно отреагировать на запрос о предоставлении информации, по возможности обратиться за помощью к юристу и убедиться, что другая сторона соблюдает правила при направлении своего запроса о предоставлении информации.

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

Какие бывают способы обмена информацией?

Существует пять видов запросов о предоставлении информации:

1. Опросный лист — письменные вопросы, на которые необходимо дать письменный ответ.
2. Запросы о предъявлении документов и доказательств — запросы об ознакомлении с документами или вещественными доказательствами.
3. Запросы о признании факта — запросы о признании действительности определенного факта.
4. Дача показаний во внесудебном порядке — очные собеседования о фактах дела.
5. Вручение повесток — способ запрашивания документов, информации или проведения дознания у лица, не являющегося участником судебного процесса.

Ниже приводится более подробное описание каждого из 5 видов запросов о предоставлении информации с примерами.

1. **Опросный лист** — письменные вопросы, на которые необходимо дать письменный ответ. Как правило, каждая сторона может задать другой стороне не более 35 вопросов. Гражданский процессуальный кодекс, статья 2030.30. Однако в рамках исков об истребовании имущества из чужого незаконного владения существуют «формы» опросных листов, на вопросы которых арендаторы обязаны ответить, даже если их больше 35.

ПРИМЕЧАНИЕ: В иске об истребовании имущества из чужого незаконного владения собственник жилья является «истцом» или стороной, которая возбуждает дело, а арендатор — «ответчиком», то есть стороной, против которой возбуждено дело.

Ниже приведены примеры распространенных вопросов:

- a. «Когда ответчик вступил в пользование арендуемым жилым помещением?»
- b. «Бывали ли случаи, что ответчик вносил арендную плату не вовремя?»

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

- с. «Перечислите любые условия аренды данного жилья, которые нарушают местные, государственные и федеральные законы».

Арендатору следует внимательно обдумать вопрос, чтобы понять, в чем его суть. Не нужно предоставлять информацию, о которой не просят. Кроме того, арендатор может рассмотреть возможность выдвинуть возражения в отношении вопроса (см. раздел «Возражения на запросы о предоставлении информации» ниже). Если арендатор не знает ответа на вопрос, он может заявить: *«Ответчик не имеет достаточной информации для ответа на вопрос номер [номер]»*.

- 2. **Запросы о предъявлении документов и доказательств** — это попытка узнать, какие документы или другие вещественные доказательства есть у другой стороны для подтверждения собственной позиции. Гражданский процессуальный кодекс, статьи с 2031.010 по 2031.510. В ССР 2031.260 установлен пятидневный срок.

Вот примеры запросов о предъявлении документов и доказательств:

- а. «Предоставьте все имеющиеся у вас фотографии ущерба, причиненного жилью водой».
- б. «Предоставьте все имеющиеся в вашем распоряжении извещения, которые вам прислал собственник жилья».

- 3. **Запросы о признании факта** — это попытка признать факт достоверным, чтобы не доказывать его в суде. Как правило, каждая сторона может вручить другой стороне не более 35 запросов о признании факта, не считая запросов о признании копий документов верными. Гражданский процессуальный кодекс, статья 2033.030 (b).

Приведем пример:

- а. «Признайте, что ответчик проживает по адресу 123 Main Street, Salinas, California 93905».

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

- i. Если арендатор «признает», что это так, в своем ответе на запрос о признании факта, арендатор не сможет оспаривать или утверждать, что это неправда, в суде.
 1. Допустим, арендатор действительно проживает по адресу 123 ½ Main Street (небольшой домик за главным домом), и это незаконный жилой объект. В ходе судебного разбирательства арендатор не сможет просить судью рассматривать вопрос о незаконности постройки объекта 123 ½ Main Street, поскольку, согласно ранее поданному арендатором заявлению, он проживает по адресу 123 Main Street, а не 123 ½ Main Street.

В своих ответах на запросы о признании факта арендатору нужно «признать» только те утверждения, которые на 100% верны, и «опровергать» утверждения, которые хоть в чем-то не соответствуют действительности. Запрос о признании факта может таить в себе опасность, потому что, если арендатор не ответит на него вовремя, собственник жилья может попросить суд постановить, что арендатор признает все факты (попросить судью «считать запросы принятыми»), а затем использовать эти признания в суде против арендатора.

4. **Дача показаний во внесудебном порядке** — очные собеседования о фактах дела. Любая сторона может запросить, чтобы другая сторона дала показания во внесудебном порядке. Любое лицо, дающее показания во внесудебном порядке, будет приведено к присяге, то есть обязательству говорить правду во время дачи показаний. В некоторых случаях, лицу, дающему показания, демонстрируют вещественные доказательства для ответа на вопросы.

Арендатор, дающий показания во внесудебном порядке, должен отвечать только на те вопросы, которые ему задают, и не более того. Кроме того, если арендатор не понял вопрос, он может попросить повторить или перефразировать его, вместо того, чтобы домысливать, о чем его спрашивает собственник

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

жилья/адвокат собственника жилья. Арендатор также может возражать против ответа на вопросы и просить о перерыве (сходить в туалет, попить/поесть).

Адвокаты обычно проводят процедуру дачи показаний в своих офисах. Сторона, запрашивающая дачу показаний во внесудебном порядке, должна оплатить услуги переводчика, если он потребуется лицу, дающему показания. Обычно присутствует судебный стенографист, который фиксирует показания и предлагает приобрести стенограмму. Судебный стенографист спросит лицо, дающее показания, не откажется ли оно подписать стенограмму. Подписание стенограммы показаний указывает на то, что дающее показания лицо действительно произнесло написанные в ней слова в процессе дачи показаний. Как правило, арендаторам не следует отказываться от подписания. Перед подписанием арендатор может попросить копию стенограммы показаний для ознакомления, проверки и, в случае необходимости, исправления, поскольку его подпись будет являться подтверждением того, что в стенограмме содержатся именно те слова, которые он говорил во время дачи показаний.

Дача показаний может быть назначена не ранее, чем через пять дней после вручения уведомления с запросом о даче показаний, не позднее, чем за пять дней до суда. Гражданский процессуальный кодекс, статья 2025.270.

- 5. Вручение повесток** — Повестки представляют собой способ запрашивания документов, информации или проведения дознания у лица, не являющегося участником судебного процесса.

Разумные приспособления:

Если арендатору для дачи показаний требуется приспособление, он может направить запрос собственнику жилья/его адвокату в письменной форме и/или позвонить его адвокату для обсуждения возможности предоставления разумного приспособления. Помните, что инвалидам не нужно сообщать о своем диагнозе (диагнозах) для направления запроса о предоставлении приспособления.

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

Возражения на запросы о предоставлении информации

Арендатор может возражать на запросы о предоставлении информации, если у него имеется на то законное основание. Ниже приведены примеры распространенных возражений различных типов. Однако следует отметить, что, даже направив возражение, арендатору вероятно все равно придется ответить на запрос на основе имеющихся знаний, или, в соответствующем случае, он может заявить, что у него нет достаточной информации для ответа на запрос.

Шесть распространенных видов возражений на запросы о предоставлении информации:

- Релевантность информации: собственник жилья/адвокат собственника жилья запрашивает информацию, не имеющую отношения к делу.
- Релевантность/конфиденциальность: собственник жилья/адвокат собственника жилья задает вопросы, касающиеся персональных данных или информации частного характера.
- Слишком широкий и чрезмерно обременительный запрос: собственник жилья/адвокат собственника жилья запрашивает слишком много информации, которую будет очень сложно предоставить.
- Домыслы: собственник жилья/адвокат собственника жилья пытается убедить арендатора говорить о том, чего он не знает или в чем у него нет личного опыта.
- Составной вопрос: собственник жилья/адвокат собственника жилья задает арендатору вопрос, состоящий из нескольких частей, требующих отдельных ответов.
- Повторный вопрос: собственник жилья/адвокат собственника жилья задает арендатору вопрос, на который он уже отвечал.

Каждый из указанных шести типов возражений на запрос о предоставлении информации более подробно разъясняется ниже.

- Релевантность информации: Собственник жилья/адвокат собственника жилья запрашивает информацию, не имеющую

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

отношения к делу. Например, в рамках опросного листа собственник жилья спрашивает арендатора, как зовут его начальника на работе, который не имеет никакого отношения к месту его проживания. Ответ арендатора может быть, например, следующим: «Ответчик возражает против вопроса №9, поскольку в данном вопросе запрашивается информация, не имеющая отношения к делу. С учетом указанного возражения, ФИО моего начальника Кристал Гарсия».

- Релевантность/конфиденциальность: собственник жилья задает вопросы, касающиеся персональных данных, позволяющих установить личность, например, номер социального страхования арендатора, дату рождения, номер водительского удостоверения или иную личную информацию, включая его иммиграционный статус или конкретный вид инвалидности или медицинскую информацию. Арендатор может возражать на основании: (1) релевантности, потому что данная информация не имеет отношения к истребованию имущества из чужого незаконного владения, и (2) конфиденциальности, потому что данная информация представляет собой подлежащие защите персональные данные арендатора. Например, в процессе дачи показаний во внесудебном порядке адвокат собственника жилья спрашивает у арендатора номер социального страхования. Примерный ответ арендатора может быть следующим: «Я возражаю против этого вопроса на том основании, что он является нерелевантным и нарушает конфиденциальность персональных данных». Арендатору не нужно отвечать на вопрос, предоставляя свои персональные данные.
- Слишком широкий и чрезмерно обременительный запрос: собственник жилья/адвокат собственника жилья запрашивает слишком много информации, которую будет очень сложно предоставить. Например, в рамках запроса о предоставлении документов собственник жилья просит, чтобы арендатор предоставил каждую полученную им справку от врача, касающуюся его инвалидности, за последние 30 лет. Примерный ответ арендатора может быть следующим: «Ответчик возражает против запроса о предоставлении документов №9 на том основании, что считает его слишком широким, чрезмерно

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

обременительным и неуместным, поскольку в рамках запроса затребована информация тридцатилетней давности, а срок аренды начался только 8 месяцев назад. С учетом указанного возражения ответчик предоставляет две последние справки от врача, которые он получил в недавнее время, а остальные документы предоставлять отказывается».

- Домыслы: собственник жилья/адвокат собственника жилья пытается убедить арендатора говорить о том, чего он не знает или в чем у него нет личного опыта. Например, в процессе дачи показаний во внесудебном порядке адвокат собственника жилья спрашивает арендатора, что он сделал бы, если бы собственник ответил на его звонок, хотя собственник на этот звонок не ответил. Примерный ответ арендатора может быть следующим: «Возражаю, ответ на этот вопрос будет не более чем домыслами. С учетом указанного возражения, я сказал бы собственнику о протекающем кране и попросил его произвести ремонт». ПРИМЕЧАНИЕ: На судебном заседании арендатор *ни при каких обстоятельствах* не должен отвечать на вопросы, которые подразумевают домыслы. Однако в процессе дачи показаний во внесудебном порядке судья не присутствует, поэтому арендатор может возражать и высказывать домыслы, или вообще не отвечать на вопрос. Арендатор также может возразить и сказать что-то, что не повредит делу.
- Составной вопрос: собственник жилья/адвокат собственника жилья задает арендатору вопрос, состоящий из нескольких частей, требующих отдельных ответов. Например, в запросе о признании факта адвокат собственника жилья говорит: «Ответчик признает, что она включала громкую музыку в полночь 9 марта 2020 года и 3 апреля 2020 года, потому что в ее квартире проводились вечеринки». Примерный ответ арендатора может быть следующим: «Возражаю, запрос №9 представляет собой составной вопрос. С учетом указанного возражения, не признаю».
- Повторный вопрос: собственник жилья/адвокат собственника жилья задает арендатору вопрос, на который он уже отвечал. Например, в процессе дачи показаний адвокат собственника

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

жилья спрашивает: «Так вы не заплатили арендную плату за ноябрь, верно?», арендатор отвечает, а затем адвокат спрашивает: «Вы платили арендную плату за ноябрь?» Арендатор может возразить на второй вопрос, сказав «Возражаю, вопрос уже задавался, и на него был дан ответ», и не обязан отвечать на вопрос повторно.

ПРИМЕЧАНИЕ: Если арендатору сложно запомнить названия и формулировки возражений, в процессе дачи показаний во внесудебном порядке он все равно может сказать «возражаю» и сформулировать причину возражения своими словами. Судья может учесть такие возражения.

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

6. А. Судебное разбирательство: введение

В настоящем разделе объясняется, что происходит после завершения процесса обмена информацией — начинается судебное разбирательство. Раздел посвящен описанию основных ожиданий от процесса судебного разбирательства, этапов подготовки арендатора к суду, включая перечень документов, которые необходимо принести на заседание, и регистрации в зале суда.

Судебное разбирательство с участием или без участия присяжных заседателей?

Арендаторы, не заключившие мировое соглашение, которые в итоге предстают перед судом, имеют возможность выбрать порядок рассмотрения дела: с участием присяжных заседателей, то есть группы представителей широкой общественности, которые выносят решение по делу, или без участия таковых, где решение принимается судьей единолично. Судебное разбирательство с участием присяжных заседателей называется судом присяжных, и арендаторы, которые хотят, чтобы их дело рассматривалось в таком порядке, должны заранее подать соответствующее ходатайство (см. раздел 2 «Отзыв на исковое заявление и повестку — Форма отзыва и другие судебные бланки», «Ходатайство о проведении слушания с участием присяжных заседателей»). Рассмотрение дела только судьей называется «судопроизводством без участия присяжных заседателей». Обе формы судебного разбирательства имеют свои преимущества и недостатки. Если арендатор не уверен, какую форму следует выбрать, он может проконсультироваться с адвокатом по вопросам выселения.

Предупреждение: Из-за пандемии COVID-19 некоторые суды проводят судебные разбирательства только в удаленной форме. Судебные заседания могут проводиться по телефону, с помощью компьютерной программы или с использованием платформы Zoom, доступ к которой можно получить через компьютер, телефон или иное устройство с доступом в Интернет или через телефонную службу. Арендаторы могут позвонить секретарю местного суда или в службу самопомощи при местном суде для получения дополнительной информации о порядке проведения судебных заседаний в удаленной форме, принятом в их суде.

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

Что нужно сделать перед судом

До начала судебного разбирательства арендаторам необходимо совершить следующие действия:

- 1. Вручить список свидетелей собственнику жилья и направить копию в суд.** Список свидетелей содержит имена и контактные данные лиц, которых арендатор намерен привлечь к даче показаний или выступлению в суде под присягой от их имени в рамках судебного разбирательства. В такой список могут входить сам собственник жилья или его свидетели, если арендатор планирует привлечь их к даче свидетельских показаний для подтверждения своей позиции. Арендаторы не обязаны вызывать всех лиц, включенных в такой список свидетелей, для дачи показаний, но они не могут вызывать для дачи показаний тех, кто в этом списке не значится.
- 2. Вручить указание присяжным и форму решения присяжных собственнику жилья/адвокату собственника жилья и направить копию в суд.** Арендаторам следует позвонить в местный центр самопомощи или в агентство юридической помощи и соблюсти порядок, установленный местным судом. По указанию судьи может применяться соответствующий «регламент». Например, в некоторых округах, которые проводят удаленные заседания в режиме онлайн, требуется, чтобы материалы судебных заседаний помещались в ящик для хранения документов в здании суда или отправлялись в здание суда по электронной почте, а также направлялись по электронной почте или вручались адвокату собственника жилья/собственнику жилья.

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

Перед судебным заседанием арендаторам следует:

- 1. Продумать аргументы, которые они планируют приводить, а также состав документов или свидетелей, которые им нужны для подтверждения таких аргументов.** Возможно, будет полезно просмотреть форму отзыва на исковое заявление, чтобы узнать, какие аргументы защиты они использовали. Некоторые арендаторы находят полезным составление общего плана, который они возьмут с собой в суд, чтобы не забыть основные запланированные моменты. Такой план может включать в себя аргументы арендатора, а также доказательства или заявления самого арендатора или его свидетелей по каждому пункту, которые он будет использовать для подтверждения своей позиции. Для получения дополнительной информации см. подразделы «Доказательства» и «Свидетели» в разделе «Что приносить на судебное заседание», начиная со страницы 23.
- 2. Подумать об аргументах, которые, как они предполагают, будет приводить собственник, и о том, какие документы или свидетели им нужны для опровержения.** Возможно, будет полезно изучить иск собственника жилья, чтобы понять, почему он требует выселения арендатора. Некоторые арендаторы находят такой подход полезным, поскольку он позволяет им чувствовать себя более комфортно в отношении ожиданий и помогает лучше подготовиться к ответу. Например, если арендатор знает, что собственник жилья будет делать заявления, не соответствующие действительности, он может подготовить доказательства, подтверждающие, что собственник говорит неправду, при наличии таковых.
- 3. Решить, понадобится ли им переводчик или разумное приспособление для участия в судебном заседании.** Дополнительная информация приведена в разделе «Основной порядок действий в зале суда» ниже.
- 4. Решить вопросы, связанные с присмотром за детьми и/или транспортом и/или отгулами, чтобы иметь возможность явиться в суд.** Дополнительная информация приведена в разделе «Основной порядок действий в зале суда» ниже.

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

Основной порядок действий в зале суда

Время прибытия: Арендаторам следует прийти в суд пораньше. Арендаторы должны прибыть заблаговременно, чтобы у них было достаточно времени пройти через металлоискатели, отыскать свой зал суда, найти свое дело в «списке дел» и зарегистрироваться у секретаря, прежде чем судья или секретарь начнут вызывать участников судебных разбирательств в назначенное для них время. Список дел — это лист бумаги, размещенный на двери зала суда или на стене рядом с дверью, с указанием всех названий и номеров дел, по которым назначены заседания на этот день.

Судебные разбирательства в удаленной форме: Даже если судебный процесс проводится удаленно, арендаторам следует отвести достаточное количество времени на подготовку до начала судебного заседания. Например, арендаторам следует подготовить место, где они собираются получить доступ к заседанию, будь то со своего телефона или компьютера, и протестировать любую технологию, которую они планируют использовать, включая, в случае необходимости, подключение к Интернету. По возможности арендаторы должны обеспечить, чтобы такое место было тихим и уединенным.

Форма одежды: По возможности, следует одеваться опрятно.

Присмотр за детьми: В здании суда может не предоставляться услуга присмотра за детьми. Все наблюдатели в зале суда должны вести себя тихо, когда судья сидит за своим столом, иначе сотрудник правоохранительных органов, отвечающий за поддержание порядка в зале суда, попросит их покинуть помещение. Те же правила применяются и к удаленным слушаниям — во время конференции судьи не хотят отвлекаться на посторонние фоновые шумы, в том числе на детей.

Переводчик: Арендатор может позвонить в местный суд до даты судебного заседания и попросить предоставить ему переводчика. Непосредственно в день заседания арендатор также может сообщить секретарю суда, что ему нужен переводчик, но это необходимо сделать при первой возможности или при входе в зал суда. Если

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

судья вызывает участников дела, а переводчика еще нет, арендатор может попросить судью дождаться прибытия переводчика.

Разумные приспособления в суде: См. раздел «Разумные приспособления в суде» ниже.

Что приносить на судебное заседание

Арендаторам необходимо принести с собой все подтверждающие документы, которые должны быть аккуратно разложены, и попросить, чтобы все свидетели находились в зале суда во время судебного заседания.

Подтверждающие документы — арендаторам необходимо принести как минимум 1 оригинал и 2 копии всех подтверждающих документов. Это связано с тем, что собственник жилья вправе ознакомиться с оригиналом и получить одну копию. Оригинал передается судье, а оставшуюся копию арендатор сможет использовать во время судебного разбирательства. Если судебное разбирательство проводится удаленно, арендатор может обратиться к секретарю суда до даты судебного разбирательства, чтобы узнать, как в ходе судебного разбирательства будут рассматриваться документы.

Ниже приведены отдельные примеры подтверждающих документов, которые арендаторы могут принести с собой в суд:

- фотографии дефектов или плохих условий в квартире;
- заверенные копии любых отчетов санитарной службы, записей государственных органов или деловых документов;
- все квитанции об уплате аренды или подтверждение оплаты аренды, например, выписки с банковского счета, показывающие обналиченные чеки, корешки денежных переводов или квитанции; и
- любые письма, уведомления, текстовые или голосовые сообщения, которыми арендаторы обменивались со своим собственником жилья. Например, арендаторы могут принести любые письма, которые они направляли своему собственнику с просьбой о ремонте или сообщением о любых проблемах с квартирой. Арендаторы также могут принести конверты,

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

поскольку на почтовых марках указывается дата отправки, а на конвертах — отправитель и получатель письма.

Предупреждение: Арендаторы не вправе запрашивать об отложении судебного заседания по причине отсутствия необходимых подтверждающих документов (или их некорректного предоставления для судебных разбирательств, проводимых через Интернет). К дате назначенного судебного заседания арендаторы должны быть полностью готовы.

Свидетели — Свидетели должны присутствовать в зале суда на момент начала судебного заседания и быть готовы ответить на вопросы и дать показания. Например, арендатор не может принести письмо от своего соседа вместо его явки в суд для дачи показаний. Это невозможно по той причине, что у другой стороны также могут возникнуть вопросы к этому свидетелю. Если арендаторы обеспокоены тем, что их свидетели могут не явиться в суд, они могут вручить им повестки. Повестки можно получить в канцелярии судебного секретаря, а затем попросить какого-нибудь человека вручить их своим свидетелям до суда.

По запросу свидетелей, арендаторам, возможно, придется оплатить их расходы на проезд до места проведения судебного заседания и сбор за услуги свидетеля (35 долларов в день плюс фактический километраж. Свод правительственных законов штата Калифорния, ст. 68093.) Арендаторам не нужно оплачивать расходы на проезд собственника жилья или плату за услуги свидетеля собственника жилья, если они вызывают собственника жилья или его свидетеля в качестве собственного свидетеля.

Регистрация и выступление в суде — культура поведения в зале суда

1. Список дел может быть вывешен на двери зала суда или на стене рядом с дверью. Арендатору следует найти в списке номер своего дела или свою фамилию и запомнить свой номер.
2. После этого арендатор должен войти внутрь и встать в очередь, чтобы сообщить секретарю суда, что он явился, с указанием номера своего дела из списка дел и того, что он является ответчиком. В то же время арендатор уточняет у секретаря,

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

будет ли ему предоставлен переводчик, если он нужен арендатору. В соответствующих случаях, арендатор может также уточнить у секретаря, получал ли суд его запрос о предоставлении разумного приспособления.

3. После регистрации арендаторы должны сесть и убедиться, что их мобильные телефоны выключены или переведены в беззвучный режим. Если арендатор прибыл очень рано, он может, если у него есть такое желание, попросить собственника жилья или его адвоката поговорить в коридоре за пределами зала суда, чтобы попытаться урегулировать свое дело. (См. раздел «Мировое соглашение» в начале страницы 9.) Однако арендаторы должны помнить, что, когда судья выйдет и сядет за свой стол (стол судьи находится в центральной передней части помещения), они должны находиться в зале суда.
4. Когда судья входит в зал суда, все присутствующие, кто может встать, должны встать. Когда судья садится, все садятся. Когда судья находится в зале заседаний, говорить может только сам судья, стороны, которых вызывает судья, и секретарь суда.
5. Когда будет назван номер дела арендатора, арендатор должен встать, если может, и громко назвать свою фамилию или произнести слово «Ответчик». Затем арендатор подходит к столу судьи и встает, если может, перед табличкой с надписью «Ответчик».
 - a. Если арендатору нужен переводчик, а его нет, арендатор может попросить судью предоставить переводчика.
 - b. Если у арендатора все еще не было возможности поговорить с собственником жилья в попытке урегулировать дело, и он хотел бы получить эту возможность, он может попросить судью дать ему несколько минут для разговора с собственником жилья и его адвокатом по иску. После этого, арендатор и собственник жилья/адвокат собственника жилья выходят в коридор или отдельную комнату, если таковая имеется, и обсуждают свое дело. После окончания разговора стороны возвращаются в зал заседаний и сообщают секретарю, что

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

их дело снова необходимо поместить в список дел для вызова к судье.

ПРИМЕЧАНИЕ: К судье следует обращаться «Судья» или «Ваша честь». Находясь перед судьей, сторонам следует говорить с судьей, а не друг с другом. При наличии физической возможности арендаторы во время разговора должны смотреть на судью и обращаться к судье, а не к собственнику жилья/его адвокату. Например, вы стоите у стола судьи, и адвокат собственника жилья сообщает судье, что вы согласились выехать. Вместо того, чтобы развернуться к адвокату и сказать: «Я такого не говорил, что вы несете», вы должны сказать судье примерно следующее: «Судья, адвокат собственника приписывает мне слова, которых я не говорил. В действительности, я сказал, что, возможно, я буду готов съехать, если они дадут мне больше времени, но у нас еще не было возможности обсудить это. Можно ли мне обсудить это с моим собственником и его адвокатом в коридоре?»

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

6. В. Судебное разбирательство: пошаговое описание

В настоящем разделе пошагово описан общий процесс представления арендатором и собственником жилья своих точек зрения, а также предъявления доказательств в ходе судебного разбирательства, включая свидетелей.

Участники процесса и последовательность действий

Судебные разбирательства по делам о выселении могут проходить достаточно быстро. Собственник жилья (истец) первым представляет свою позицию в полном объеме. После этого арендатор (ответчик) представляет свою позицию в полном объеме. Обеим сторонам предоставляется возможность пройти одни и те же шаги, чтобы попытаться доказать свою позицию. Ниже описаны эти шаги:

1. Вступительное заявление — краткое изложение аргументов стороны (собственника жилья или арендатора) в отношении того, почему решение должно быть принято в их пользу и что они намерены доказывать или опровергать в суде.
2. Свидетельские показания — возможность для стороны пригласить определенных лиц, которых называют «свидетелями», чтобы они выступили в суде, поделились имеющейся у них информацией или подтвердили фотографии или другие документы.
3. Перекрестный допрос — вопросы, задаваемые свидетелям другой стороны (например, арендодатель задает вопросы свидетелю, которого вызвал собственник жилья).
4. Повторный допрос — допрос собственного свидетеля после перекрестного допроса другой стороной.
5. Предъявление доказательств — возможность представить подтверждающие документы.
6. Заключительное слово — возможность для обеих сторон кратко изложить свои доводы о том, что подтверждают представленные в ходе судебного разбирательства доказательства и почему судья или присяжные должны согласиться с ними.

Ниже приведено более подробное разъяснение каждого шага как для собственника жилья, так и для арендатора, включая примеры и полезные советы. Примечание: Некоторые судьи не разрешают делать вступительные и/или заключительные заявления по делам о

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

выселении. Но если, например, одна сторона получает возможность сделать вступительное заявление, другой стороне также должна быть предоставлена такая возможность — сторона может «отказаться» от этого права на данном слушании или вообще не делать вступительное заявление, но ей в обязательном порядке должна быть предложена такая возможность.

Часть 1. Позиция собственника жилья

Во время судебного разбирательства по делу о выселении собственнику жилья будет предоставлена возможность первым изложить свою позицию, то есть доказать, почему арендатора следует выселить. Для подкрепления своей позиции собственник жилья или его адвокат могут вызывать свидетелей и/или предъявить определенные доказательства. Во время изложения собственником жилья своей позиции арендатору следует внимательно слушать и/или делать заметки относительно тех моментов в речи собственника жилья/адвоката, которые не соответствуют действительности или не до конца верны. Это поможет арендатору подготовиться к перекрестному допросу и высказать возражения. Порядок проведения перекрестного допроса и выдвижения возражений рассмотрен ниже в пункте четыре.

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

1. **Вступительное заявление:** Собственник жилья начнет изложение своих доводов с указания основных причин выселения арендатора.
2. **Свидетели:** Собственник жилья будет вызывать свидетелей и задавать вопросы, которые, по его мнению, помогут доказать, почему арендатора следует выселить. Адвокат собственника жилья может даже вызвать для дачи показаний арендатора, чтобы доказать свою позицию. Во время выступления свидетелей собственника жилья/его адвоката арендатор может возражать против сказанного, если у него есть законные основания для возражения. Если судья говорит «возражение отклонено», свидетель может ответить на вопрос. Если судья говорит «возражение принято», свидетель не сможет ответить на вопрос. (См. дополнительную информацию о возражениях во время судебного разбирательства и стр. 18, где приведены дополнительные примеры возражений).
3. **Возражения:** Не считая формальных возражений, судье не понравится, если арендатор будет перебивать другую сторону или разговаривать, пока другая сторона представляет свои аргументы, и может отчитать за это арендатора. Типичными основаниями для возражений в суде являются «релевантность» (задаваемые вопросы не имеют отношения к делу) или «заявление с чужих слов» (свидетель повторяет то, что он услышал от кого-то за пределами зала суда, чтобы доказать, что сказанное действительно произошло). В качестве примера заявления с чужих слов, сделанного собственником жилья, можно привести следующий: «Сосед арендатора несколько раз говорил мне, что арендатор шумит в ночное время», при том, что сосед не присутствует в качестве свидетеля в зале суда.

Вот пример того, как арендатор может выдвинуть возражение во время дачи показаний свидетелем: Адвокат собственника жилья спрашивает свидетеля собственника жилья, почему арендатор совершил то или иное действие. Арендатор громко заявляет «Возражаю, этот вопрос подразумевает домыслы» сразу после того, как собственник жилья задаст вопрос, и ждет, пока судья «вынесет решение» (примет или отклонит возражение). В указанном случае судья сказал бы «возражение принято», а это

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

означает, что свидетель собственника жилья не сможет отвечать на этот вопрос, потому что возражение арендатора является обоснованным.

4. **Перекрестный допрос:** Сразу после того, как адвокат собственника жилья закончит опрашивать своих свидетелей, арендатору будет предоставлена возможность задать вопросы тем же свидетелям. Это называется «перекрестный допрос». Смысл перекрестного допроса состоит в том, чтобы либо подчеркнуть слова свидетеля, которые могут помочь доказать позицию арендатора, либо попытаться уменьшить ущерб, наносимый словами, которые могут навредить его позиции.

Арендатору полезно делать заметки по ответам свидетеля на вопросы собственника жилья/его адвоката и фиксировать для себя любые моменты, которые арендатор хотел бы, чтобы свидетель пояснил или описал более подробно. Таким образом, арендатор будет готов, когда наступит его очередь задавать вопросы в рамках перекрестного допроса.

ПРИМЕЧАНИЕ: Лица, проводящие перекрестный допрос, не должны задавать свидетелям вопросы на новые темы; вместо этого они должны спрашивать свидетелей только по темам, которые уже обсуждались в ходе первоначального допроса. Это означает, что если свидетеля собственника жилья/его адвоката не спросили по теме, которая была бы полезна арендатору, арендатору придется подождать и спросить об этом, когда наступит очередь арендатора излагать свои доводы. Именно тогда арендатор сможет вызвать этого человека в качестве своего свидетеля и задать ему интересующие вопросы.

Пример: В рамках первоначального допроса собственник жилья спрашивал свидетеля только об уплате аренды, но не о негодном состоянии квартиры арендатора. В таком случае, во время перекрестного допроса арендатор может задавать только вопросы, касающиеся арендной платы. Позже, когда придет очередь арендатора представить свою версию, арендатор может вызвать

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

того же человека в качестве своего свидетеля и спросить его о негодном состоянии квартиры арендатора.

5. **Повторный допрос:** После того, как арендатор завершит перекрестный допрос свидетеля, адвокат собственника жилья может провести «повторный допрос» (то есть, последний раз задать тому же свидетелю вопросы, касающиеся его ответов во время перекрестного допроса). После этого судья разрешит свидетелю удалиться, и адвокат собственника жилья может продолжить представление других доказательств и допрос других свидетелей от имени собственника.
6. **Предъявление доказательств:** В свою очередь, адвокат собственника может предъявить в качестве доказательств документальные подтверждения, которые, по его мнению, доказывают, почему арендатора следует выселить. Примерами таких доказательств могут быть фотографии или возвращенные чеки.

При представлении доказательств суду адвокат собственника жилья должен совершить несколько шагов, чтобы убедиться, что доказательства «приобщены к делу с занесением в протокол». Если доказательства не приобщены к делу должным образом, судья или присяжные не смогут учитывать их при принятии окончательного решения.

Во-первых, арендатору разрешается ознакомиться с оригиналами подтверждающих документов с предоставлением их копий. Адвокат собственника жилья также должен попросить собственника жилья или других свидетелей ответить на вопросы касательно документальных подтверждений, чтобы продемонстрировать, откуда документ был получен, и что он является верной и точной копией. Арендаторам разрешено возражать против принятия доказательств в качестве допустимых по «обоснованию», если адвокат собственника жилья/собственник жилья не может продемонстрировать, откуда поступили документы или что они являются верными и точными копиями.

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

См. «Часть 2. Позиция арендатора» ниже для получения более подробной информации о приобщении доказательств к делу.

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

Часть 2. Позиция арендатора:

Для того чтобы не проиграть дело, арендатору необходимо продемонстрировать, что собственник жилья:

- (1) не сумел доказать свою позицию, или
- (2) что у арендатора имеются аргументы защиты, которые не позволяют собственнику жилья выиграть.

В случае арендатора последовательность шагов остается той же, что и в случае собственника жилья.

ПРИМЕЧАНИЕ: Ходатайство о прекращении иска. После того, как истец закончит, то есть вызовет всех свидетелей и представит все доказательства, которые он хочет представить, чтобы подкрепить свои доводы о том, почему арендатор должен быть выселен, арендатор может ходатайствовать о прекращении иска. Кал. Гражданский процессуальный кодекс, §581с. Например, арендатор может сказать: «Ваша честь, при всем уважении, я хотел бы ходатайствовать об отказе от иска». Судья «удовлетворит» ходатайство о прекращении иска (то есть согласится с арендатором), если сочтет, что собственник жилья не может доказать свою позицию на основании имеющихся на данный момент подтверждений. Если такое ходатайство будет удовлетворено, арендатору не нужно будет представлять свои аргументы, поскольку судебное разбирательство будет прекращено. Если судья отклонит ходатайство о прекращении иска, у арендатора по-прежнему будет возможность представить свою позицию, что называется проведением защиты.

1. **Вступительное заявление:** Арендатор расскажет судье или присяжным свою версию событий. Большинство людей, включая судью и присяжных, находят информацию более понятной, если она изложена в хронологическом порядке, то есть в том порядке, в котором она происходила. Арендатору следует сообщать только те детали, которые имеют отношение к делу, и объяснять, почему эти детали важны. Судья может перебивать арендатора вопросами. Арендатору необходимо ответить на вопросы судьи, после чего продолжить изложение своей точки зрения.

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

ПРИМЕЧАНИЕ: Арендаторам, которые переживают, что могут что-нибудь забыть или сбиться с мысли, если их прервут, следует принести заметки или план своей речи. Таким образом, если судья прервет их своим вопросом, они смогут заглянуть в свои заметки и продолжить с того места, где остановились.

2. **Свидетели:** Арендатору, как и собственнику жилья, будет предоставлена возможность вызвать своих свидетелей. Арендаторы часто предпочитают заранее подготовить свои вопросы или моменты, о которых они планируют говорить со свидетелем, чтобы им не приходилось делать все на память.

Арендатор будет вызывать свидетелей поочередно. Свидетели могут рассказывать судье только то, что связано с причинами выселения арендатора. Кроме того, свидетели могут давать показания только о том, что они лично видели, слышали, нюхали или чувствовали. Свидетель не может начинать говорить сам. Вместо этого, арендатор должен задавать своим свидетелям вопросы, чтобы они рассказывали то, что знают. Судья не будет допрашивать свидетелей арендатора вместо него. Однако судья может задать свидетелям несколько вопросов либо во время допроса арендатора, либо после того, как допрос будет закончен. Арендатор также приобщает к делу любые необходимые доказательства через своих свидетелей, пока они дают показания. (См. следующий раздел о приобщении доказательств к делу.)

Лучше, если судья и/или присяжные будут понимать, что за человек находится перед ними, кем он приходится вызвавшему его лицу, и откуда ему известно то, о чем он говорит. Это называется «заложением основы». Вот примерный список вопросов, который дает представление о том, как арендатору заложить основу для получения от свидетеля необходимой информации:

- Как Вас зовут?
- Как вы связаны с квартирой №9 по адресу: 123 Street?
- Вы бывали в ней?
- Была ли в ней ванная комната?
- Вы пользовались ванной комнатой?

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

- Возникли ли у вас проблемы при использовании ванной комнаты?
- Расскажите, пожалуйста, об этих проблемах.

Как видно из этого примера, для того чтобы сосед мог свидетельствовать о состоянии ванной комнаты, следует дать судье или присяжным знать, кем он является и как он узнал о ванной комнате. Это поможет судье или присяжным оценить степень надежности свидетеля и предоставленной им информации.

Во время дачи показаний свидетелями арендатора адвокат собственника жилья может возражать против вопросов арендатора. В таких случаях, арендатору следует подождать, пока судья вынесет решение по возражению, прежде чем продолжить. Если судья говорит «возражение отклонено», свидетель может ответить на вопрос. Если судья говорит «возражение принято», свидетель не сможет ответить на вопрос. Судья, скорее всего, позволит арендатору задать вопрос по-другому («перефразировать»).

Распространенным типом возражения являются заявления с чужих слов. Следующее утверждение является примером заявления с чужих слов: «Сантехник сказал мне, что моя квартира непригодна для проживания». Для того чтобы избежать возражений, арендатор мог вызвать сантехника в качестве свидетеля и попросить его объяснить, почему с сантехнической точки зрения квартира арендатора стала непригодной для жилья. После этого собственнику жилья/его адвокату была бы предоставлена возможность провести перекрестный допрос сантехника.

3. **Перекрестный допрос:** После того, как арендатор закончит задавать вопросы каждому из своих свидетелей, адвокату собственника будет предоставлена возможность провести перекрестный допрос тех же свидетелей. Адвокат собственника имеет право задавать вопросы только по тем темам, о которых спрашивал арендатор. Если собственник жилья/адвокат собственника жилья задает вопрос на другую тему, арендатор может высказать возражение против этого вопроса как «выходящего за рамки».

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

4. **Повторный допрос:** После перекрестного допроса адвокатом собственника жилья арендатор может задать своему свидетелю дополнительные вопросы. Это называется «повторный допрос». Арендатор должен ограничить свои вопросы темами, о которых собственник только что спрашивал свидетеля в рамках перекрестного допроса. Например, если собственник жилья/его адвокат прервал свидетеля арендатора на полуслове, или если арендатор знает, что его свидетель может сообщить что-то полезное по данной теме, арендатор может задать соответствующий вопрос в рамках повторного допроса.
5. **Приобщение доказательств к делу с занесением в протокол:** Стороны должны представлять свои доказательства определенным образом, чтобы убедиться, что они будут учтены судьей или присяжными. В следующем разделе приведены примеры того, как арендаторы могут приобщать доказательства к делу.

ПРИМЕР 1

Арендатор не платил арендную плату, потому что собственник жилья не решал проблемы в его квартире:

- A. Арендатор делает по 3 копии каждой фотографии и каждого документа, которые он хочет использовать. На обратной стороне каждой фотографии или на лицевой стороне первой страницы документа арендатор пишет «Доказательство А Ответчика» (на всех трех экземплярах будет указано «Доказательство А»). На следующей фотографии или документе арендатор пишет «Доказательство В Ответчика» (на всех трех экземплярах). На следующей фотографии или документе арендатор пишет «Доказательство С Ответчика» (на всех трех экземплярах) и так далее.
- B. Арендатор говорит судье: «Я не платил арендную плату из-за плохих условий проживания, а собственник не хотел делать ремонт».
- C. Арендатор передает копии фотографий или документов адвокату собственника жилья, а затем передает копии фотографий или документов судье.
- D. Арендатор берет каждую фотографию поочередно, объясняет судье, что на ней изображено, и сообщает судье следующую информацию:

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

1. Арендатор заявляет, что фотография является достоверным и точным изображением условий на момент съемки и/или текущих условий, и что арендатору известно, что изображено на фотографии. (Хотя приобщать фотографию в качестве доказательства к делу не требуется, арендатор готов ответить, кто и когда сделал эту фотографию.)
2. Арендатор сообщает, что именно изображено на фотографии. Например, арендатор говорит: «При включении воды под раковиной начинает течь, и нам приходится ставить туда ведро, чтобы вода не растеклась по всему дому. На фото видно желтое ведро под раковиной».
3. Арендатор сообщает, как долго существует эта проблема. Арендатор выражается конкретно. Арендатор представляет все имеющиеся у него доказательства в отношении того, когда это могло начаться, например, отчеты инспектора санитарной службы.
4. Арендатор сообщает, когда он рассказал администратору/собственнику жилья об этой проблеме. Арендатор упоминает соответствующие факты, например, как часто он говорил об этом собственнику жилья. Здесь арендатор также выражается конкретно — например, вместо того, чтобы отвечать «все время», арендатор говорит «через день в течение целого месяца» или «9 ноября 2020 года я позвонил г-ну Нехорошему Собственнику и оставил ему голосовое сообщение о протечке раковины. 10 ноября 2020 года я написал г-ну Собственнику смс и попросил помочь с протечкой. 11 ноября 2020 года я написал г-ну Собственнику письмо по электронной почте и попросил помочь с протечкой. 12 ноября 2020 года я отправил г-ну Собственнику по обычной почте вот это письмо, обозначенное как «Доказательство № 4 Ответчика». Вы можете увидеть полученный мной чек почтового отделения от 12 ноября 2020 года, который является дополнительным доказательством отправки мной письма по почте. Данная квитанция обозначена «Доказательство №5 Ответчика».

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

5. **Арендатор просит судью «приобщить фотографии к материалам дела».**
 6. Арендатор сообщает о том, устранил собственник проблему или нет. Например, арендатор сообщает судье, что собственник жилья обещал устранить проблему, но не сделал этого.
 7. Если проблема возникла не по вине арендатора, его семьи или друзей, арендатор сообщает об этом судье и включает соответствующую информацию. Например, если в квартире завелись тараканы, арендатор говорит: «Ни я, ни члены моей семьи не оставляем в доме открытые продукты питания. Мы выносим мусор по мере наполнения мусорного ведра и храним мусорное ведро в шкафу. Мы также моем посуду после каждого приема пищи и не оставляем посуду в раковине на ночь».
 8. Арендатор рассказывает судье, как проблема влияет на арендатора и его семью. Например, в случае протечки арендатор говорит: «Из-за этой протечки нам очень сложно мыть посуду. Нам приходится постоянно выходить во двор, чтобы вылить ведро, а также соскабливать еду и нести посуду в ванну, чтобы помыть. После этого приходится постоянно чистить ванну». Или, в отношении тараканов, арендатор говорит, например: «Я опасюсь, что тараканы могут переносить болезнетворные бактерии. У меня ребенок, которому нужно ползать по полу, поэтому на полу лежат игрушки, и я не хочу, чтобы ребенок касался мест, где были тараканы».
- Е. В отношении всех других доказательств, включая отчеты санитарных служб, письма, направленные арендатором собственнику жилья и т.п., арендатор сначала передает копии адвокату собственника жилья, а затем судье. Снова арендатор должен объяснить судье, что это за документы и что они доказывают. После этого объяснения арендатор просит, чтобы документы «были приобщены к делу в качестве доказательств».

ПРИМЕР 2

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

Если собственник жилья подал иск по той причине, что 3-го числа она направила арендатору уведомление с требованием оплаты в течение трех дней под угрозой выселения, а арендатор попытался уплатить аренду 8-го числа, как он делал всегда до этого:

- A. Арендатор говорит судье: «Обычно я плачу аренду 8-го числа, и это не было проблемой для собственника».
- B. Арендатор предъявляет адвокату собственника жилья, а затем судье все свои квитанции об уплате арендной платы, которые доказывают, что он всегда или чаще всего уплачивал арендную плату 8-го числа, а не 1-го.
- C. Арендатор подготовил график, показывающий, в какие дни он платил арендную плату за последний год или больший срок, и сообщает судье, что каждый из платежей и дат на графике отражает время и дату уплаты им арендной платы.
- D. Арендатор просит приобщить квитанции и график к делу.

ПРИМЕЧАНИЕ: Адвокат собственника жилья/собственник жилья сможет задать свидетелям или арендатору свои вопросы в отношении данного документа в ходе перекрестного допроса.

Часть 3. Заключительное слово

После того, как собственник жилья и арендатор полностью представят свои доводы и возражения, судья может разрешить обеим сторонам выступить с «заключительным словом», то есть заключительным заявлением. В этом заявлении арендатор сообщает судье или присяжным, почему судья или присяжные должны согласиться с ним, а не с собственником жилья. Арендатор также может воспользоваться данной возможностью, чтобы разъяснить судье или присяжным, что значили представленные им доказательства и почему они важны для защиты арендатора. Арендатор указывает на (1) факты, опровергающие претензии собственника жилья к арендатору, и (2) факты, подтверждающие аргументы защиты. Затем арендатор просит судью или присяжных отклонить иск.

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

7. Окончательное решение и последующие этапы

В настоящем разделе объясняется порядок уведомления сторон о том, кто выиграл дело о выселении, и что происходит после принятия окончательного решения.

Обоснование решения

После того, как стороны представят свои заключительные аргументы, арендатор может попросить судью выдать «Обоснование решения». В обосновании решения объясняются причины, по которым арендатор выиграл или проиграл дело. Обычно судьи не обязаны выносить письменное решение по результатам короткого судебного разбирательства, длящегося менее одного дня или 8 часов. Арендатор должен попросить судью подготовить обоснование решения до момента вынесения решения по делу (то есть до того, как судья объявит свое решение).

«Решение» или «Постановление»

Судья или присяжные обычно принимают решение по делу, пока арендатор находится в суде. В противном случае арендатор будет уведомлен по почте, обычно в течение нескольких дней после судебного заседания. Письменное решение или «постановление» суда будет включать четыре пункта:

1. заявление, в котором говорится, что арендатору разрешено оставаться в своей квартире (если арендатор выиграл) ИЛИ что арендатор должен выехать (если арендатор проиграл);
2. обязан арендатор уплатить долг по арендной плате или нет;
3. получит ли выигравшая сторона возмещение своих судебных издержек от проигравшей стороны или нет. (Если арендатор выиграл и хочет, чтобы другая сторона оплатила его расходы, он может получить возмещение, заполнив соответствующую форму в течение 10 дней после судебного заседания. Такая форма размещена на сайте: <https://www.courts.ca.gov/documents/mc010.pdf>); и
4. обязана ли проигравшая сторона оплатить гонорары адвокатов выигравшей стороны. Это может произойти, если между собственником жилья и арендатором заключен письменный

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

договор аренды, разрешающий такое возмещение, если выигравшая сторона нанимала адвоката. Арендатор не получит возмещение гонорара адвоката, если он представлял себя самостоятельно.

Предупреждение: Арендатор должен внимательно ознакомиться с постановлением, потому что даже если он «выиграет» в день судебного заседания, суд все равно может постановить, чтобы он совершил определенные действия во избежание выселения. Например, постановлением может быть предусмотрено, чтобы арендатор уплатил арендную плату к определенной дате, и если он этого не сделает, он может быть выселен, даже если он «выиграл» дело. Если арендаторы с ограниченными возможностями не понимают, что написано в постановлении, они могут позвонить в DRC, чтобы узнать, что это значит.

Победа или поражение. Что дальше?

Пример «победы» в суде:

- Судья говорит, что арендатору разрешено остаться в жилом помещении, потому что он доказал свою позицию на основании нарушения гарантии пригодности жилья к проживанию, но при этом суд постановил, что арендатор обязан выплатить часть задолженности по аренде в течение 5 дней.
 - Если арендатор вовремя уплатит арендную плату (с получением квитанции), он выиграет дело и ему не придется выезжать.
 - Если арендатор не уплатит аренду в указанный срок, собственник жилья выиграет дело, а арендатор будет вынужден выехать. (См. раздел «Уведомление об освобождении помещения» ниже.)

Пример «проигрыша» в суде:

Если арендатор «проиграет» в суде, собственник жилья получит «решение о вступлении во владение», которое дает собственнику право на восстановление владения жилым помещением. В такой ситуации у арендатора есть несколько вариантов:

1. Он может попросить об отсрочке выезда.

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

- Если судья сообщает арендатору в зале суда, что он будет «выселен» или вынужден выехать, арендатор может сразу попросить судью дать ему дополнительное время на переезд. Для этого арендатор может сказать: «Ваша честь, я прошу 30 дней на переезд». Такая отсрочка выселения называется «отсрочкой приведения постановления суда в исполнение» (см. стр. 17).
 - Арендатор должен быть готов объяснить, почему ему нужно больше времени для переезда. ПРИМЕЧАНИЕ: Арендатору, возможно, придется платить собственнику за такое дополнительное пребывание в жилом помещении.
 - Даже если судья не предоставит арендатору отсрочку выселения, он НЕ обязан выезжать из квартиры прямо в день судебного заседания (см. раздел «Уведомление об освобождении помещения» ниже).
2. В случаях, когда это уместно, арендаторы могут запросить «освобождение от обращения взыскания» (см. стр. 17).
 3. Арендаторы могут попросить закрыть протокол судебного заседания, чтобы выселение не отражалось в их кредитной истории.

Уведомление об освобождении помещения

Уведомление об освобождении помещения представляет собой белый лист бумаги, на котором красными буквами написано, что у арендатора есть пять дней на выезд из жилого помещения, и указывается дата, к которой арендатор должен его освободить. Такое уведомление может быть направлено арендатору только после того, как он проиграет дело. Шериф повесит копию этого уведомления на дверь квартиры арендатора.

После того, как шериф повесит данное уведомление на дверь арендатора, арендатор становится обязанным освободить помещение по первому требованию шерифа.

Если арендатору необходимо еще несколько дней на выезд из жилого помещения, и собственник жилья не возражает, арендатору необходимо получить его разрешение в письменной форме, подготовить его для предъявления шерифу и убедиться, что

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

собственник жилья проинформировал шерифа. Арендатор также может позвонить шерифу и проверить, связывался ли с ним собственник жилья.

Когда шериф придет в следующий раз, он даст арендатору только пару минут, чтобы освободить помещение, поэтому у арендатора не будет времени, чтобы вынести мебель или другие вещи. Скорее всего, наличие детей, инвалидности или болезни не будет иметь значения. Арендатору придется немедленно покинуть свое жилье.

Если вещи арендатора не будут вынесены из квартиры до приезда шерифа, собственник жилья, скорее всего, будет хранить эти вещи, и арендатору придется заплатить деньги, чтобы вернуть их. Если арендатор не вывез свои вещи до того, как шериф заставил его покинуть помещение, и не хочет, чтобы их выбросили, арендатор может написать собственнику жилья письмо в течение 18 дней после фактического выселения. Арендатор должен датировать письмо, сохранить копию письма для себя, отправить письмо собственнику жилья заказной почтой или доставить лично в руки и потребовать в письме, чтобы собственник жилья подписал копию арендатора, подтверждающую получение.

Ниже приведен образец такого письма:

(Дата)

Уважаемый (ФИО управляющего/собственника жилья)!

Мне не удалось вывезти все свои вещи до момента выселения из жилого помещения: [Список или описание оставленных вещей.] Прошу Вас не выбрасывать мои вещи. Я свяжусь с вами в ближайшее время, чтобы договориться о времени, когда я смогу забрать их.

Спасибо,

(Ваше имя)

(Адрес)

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

Однако арендатору, возможно, придется заплатить собственнику жилья, чтобы вернуть свое имущество. Собственник жилья не вправе взимать плату в размере, превышающем «разумный тариф за переезд» И посуточную арендную плату за каждый день хранения имущества арендатора. Арендатору необходимо предоставить собственнику жилья адрес, по которому он будет получать почту, чтобы собственник жилья мог направить туда запрос на оплату.

Предупреждение: Если арендатор не направит письмо управляющему/собственнику жилья, управляющий/собственник жилья может заявить, что арендатор отказался от своего имущества.

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

8. Разумные приспособления в суде

Что такое разумное приспособление в суде?

Разумное приспособление — это изменение практики, политики или процедуры, которое позволяет инвалиду иметь равный доступ к процессу судебного разбирательства.

Почему арендаторам может потребоваться разумное приспособление?

Разумное приспособление может потребоваться арендатору, поскольку одна из его инвалидностей может помешать ему давать показания в суде, выступать в суде по своему делу или иным образом участвовать в судебном разбирательстве.

Например, арендатору с инвалидностью может потребоваться принять пищу в зале суда, или человеку с когнитивными нарушениями может потребоваться сопровождающий, который будет оказывать ему помощь в общении с работниками суда. Другим людям с инвалидностью может потребоваться, чтобы суд предоставил им вспомогательные устройства для улучшения слуха или чтения, или даже перенес заседание в более доступное здание суда.

Некоторые лица с инвалидностью могут просить отложить слушание в качестве разумного приспособления, если, например, их инвалидность влияет на способность явиться в суд. Тем не менее, гарантии того, что суды предоставят данное конкретное приспособление, нет, и, при отсутствии письменного документа, подтверждающего предоставление отсрочки, арендатор должен явиться на изначально запланированное слушание.

Как арендатору запросить предоставление разумного приспособления в суде?

Арендатор может запросить о предоставлении разумного приспособления в суде, заполнив и отправив форму MC-410 координатору ADA своего местного суда. Форма размещена на сайте: <https://selfhelp.courts.ca.gov/jcc-form/MC-410>. Здесь приведена инструкция по ее заполнению: <https://selfhelp.courts.ca.gov/jcc-form/MC-410-INFO>. Данная форма считается конфиденциальной и не передается адвокату собственника жилья. Если суду необходима Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.

дополнительная информация, арендатор может попросить, чтобы такая информация предоставлялась судье в частном порядке, то есть без адвоката собственника жилья и других лиц, присутствующих в зале суда, которые могут ее услышать.

Отличается ли это от разумных приспособлений вне суда?

Да, если арендаторы получили разумные приспособления от своего работодателя, собственника жилья или другого физического или юридического лица, они могут запросить аналогичные приспособления для участия в суде. Для получения дополнительной информации арендаторы также могут перейти по следующим ссылкам:

<https://www.courts.ca.gov/14362.htm> и

<https://www.courts.ca.gov/documents/Disability-Accommodations-in-California-Courts.pdf>.

Настоящая публикация не является юридической консультацией и не заменяет юридическую консультацию.