

ВЫСЕЛЕНИЕ ИЗ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ **ИНФОРМАЦИЯ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ**

Если вы получили **Исковое заявление о выселении из жилого помещения** и **Приказ явиться в суд**, это значит, что ваш арендодатель пытается выселить вас. Выселение официально называется насильственным вторжением и незаконным удержанием недвижимости (FED). Это исковое заявление, поданное в суд арендодателем для удаления арендатора с недвижимой собственности (жилого помещения) или объекта недвижимости, находящегося во владении или в распоряжении лица, подавшего исковое заявление. **Вы должны явиться в суд в день, указанный в Приказе явиться в суд.**

СУДЕБНЫЕ СЕКРЕТАРИ НЕ МОГУТ ДАВАТЬ ЮРИДИЧЕСКИХ КОНСУЛЬТАЦИЙ!

Арендное законодательство является очень сложным и детализированным. Большая часть его законов изложена в главах 90 и 105 Свода законов штата Орегон с дополнениями и изменениями (ORS). Вы также должны соблюдать и другие законы, процессуальные нормы и предшествующие решения апелляционного суда, в том числе нормы доказательного права штата Орегон (ОЕС), единые правила суда первой инстанции (UTCR) и нормы Гражданского процессуального кодекса штата Орегон (ORCP). (<http://courts.oregon.gov/OJD/rules/index.page?>) Если вы не будете следовать законам *точно*, суд может приказать вам оплатить услуги адвоката арендодателя. Вам следует обратиться к адвокату до того, как вы попытаетесь самостоятельно предоставить ответ в суд на исковое заявление о вашем выселении.

Обратитесь в адвокатуру штата Орегон по телефону 503.620.0222 или (в штате Орегон) 800.452.8260 или посетите веб-сайт www.oregonstatebar.org для получения информации и помощи в поиске адвоката.

Следование настоящим инструкциям не гарантирует, что вы выиграете дело. Эти инструкции являются общими и могут быть не применимы в той или иной ситуации. Информация, представленная в этих формулярах, НЕ содержит юридических советов. Если вы проиграете ваше дело, то вам, возможно, придется незамедлительно выехать из вашего дома, и это может отрицательно сказаться на вашей кредитной истории. У вас могут быть проблемы с арендой объекта недвижимости в будущем.

Арендодатель является истцом, а арендатор является ответчиком в течение всего периода рассмотрения дела судом.

Судебное постановление в пользу истца (арендодателя) означает, что вам, вероятно, придется освободить жилое помещение и оплатить расходы арендодателя за подачу искового заявления и официальное вручение его вам. Истец (арендодатель) должен подать отдельный иск для взыскания задолженности по арендной плате или ущерба. Судебное постановление в пользу ответчика (арендатора) обычно означает, что вы не должны освобождать объекта недвижимости. В него может быть также включено требование оплаты истцом расходов на подготовку вашего ответа на исковое заявление и услуги вашего адвоката.

Сборы

Вы не должны вносить оплату за явку в суд в день, указанный в *Приказе явиться в суд*. Если вы не разрешите своего спора с истцом (арендодателем) в этот день, вы можете подать *Ответ* на исковое заявление в суд. Вам придется уплатить сбор за подачу этого документа. Если у вас низкий уровень дохода, вы можете обратиться в суд с просьбой отсрочить уплату сбора за подачу ответа или вообще отменить ее. Заполните ***Заявление и декларацию для получения отсрочки или освобождения от уплаты сборов*** и ***Приказ об отсрочке или освобождении от уплаты сборов*** и подайте его судебному секретарю вместе с вашим *Ответом*. Если вы получаете государственную помощь, то вам необходимо представить доказательства ее получения вместе с вашим заявлением.

ВАША ПЕРВАЯ ДАТА ЯВКИ В СУД

Производство по делам о выселении осуществляется очень быстро; вам необходимо принять решение относительно того, что вы хотите сделать до вашего первого появления в суде.

Ваши варианты выбора:

- **Заключение соглашения** с истцом (арендодателем) до вашей явки в суд. Вы все равно должны явиться в суд, чтобы представить ваше соглашение судье. Вам все равно, возможно, придется оплатить расходы истца за подачу искового заявления и вручение его вам, а также уплатить вознаграждение выигравшей дело стороне.
 - В ваше соглашение может быть включена дата вашего освобождения объекта недвижимости, план погашения задолженности по арендной плате, ремонт или какие-либо иные вопросы, которые вам и вашему арендодателю надо разрешить.
 - ◆ Если вы уже переехали, вам все равно необходимо явиться в суд для того, чтобы избежать внесения судебного решения в ваше личное дело.
 - Кроме того, вы можете попытаться достичь соглашения в суде. Придите в суд во время, указанное в *Приказе явиться в суд*. Судья вызовет вас по фамилии, и тогда вы сможете поговорить с вашим арендодателем. К вашим услугам в суде будет присутствовать посредник. Посредник может помочь вам разрешить ваш спор, но *не может* принимать решений за вас или приказать какой-либо из сторон сделать что-либо. Примирительная процедура с участием посредника является конфиденциальной процедурой. Если вы не пришли к согласию, см. раздел "**Как подать *Ответ на исковое заявление***" ниже.
 - Не берите на себя обязательств, которые вы на самом деле не можете выполнить, когда вы даете согласие сделать что-либо. Если вы не выполните взятых на себя обязательств, арендодатель может обратиться в суд с просьбой, чтобы вам было приказано покинуть объект недвижимости в течение 4 дней. Тогда у вас будет право сделать запрос на слушание по делу. Если вы проиграете, вам, возможно, придется оплатить расходы истца за подачу искового заявления и вручение его вам, а также уплатить вознаграждение выигравшей дело стороне.
 - ◆ В ходе слушания дела, вы сможете только утверждать, что вы следовали условиям соглашения или что арендодатель не давал вам возможности делать этого. Может также быть и другой ограниченный ряд причин, по которым вы можете получить право на слушание по поводу вашего соглашения. Обратитесь к адвокату, чтобы узнать о такой возможности,

- если вы считаете, что это относится к вам.
 - ◆ Слушание будет только касаться соглашения, которое вы заключили с арендодателем, и не будет затрагивать причин выселения или вашего договора об аренде.
- **Как подать *Ответ*, чтобы опротестовать исковое заявление о выселении.** Вы можете не освобождать объекта недвижимости и явиться в суд во время, указанное в *Приказе явиться в суд*. Если вы не можете прийти к соглашению с истцом (арендодателем) на тот момент, то вы можете подать *Ответ* судебному секретарю в тот же день и уплатить необходимый сбор. Судебный секретарь назначит дату судебного разбирательства по вашему делу, на котором вы можете оспаривать вопрос о выселении. В ходе судебного разбирательства у вас будет возможность представить доказательства и свидетельские показания судье, чтобы опротестовать требования истца (арендодателя) (см. раздел "**Судебное разбирательство**" ниже). Изложение положений законов о выселении FED начинается со статьи 90.100 Свода законов штата Орегон с изменениями и дополнениями (ORS). Ваш местный библиотекарь, специализирующийся на юридической литературе, может помочь вам, или вы можете посетить веб-сайт www.leg.state.or.us/ors/090.html.
 - В вашем *Ответе* должны быть изложены доводы **правовой** защиты против выселения. Заявления о том, что вы не можете найти новое жилье или не можете себе позволить переезд, *не* являются доводами правовой защиты. Некоторыми возможными доводами защиты являются следующие:
 - Арендодатель не произвел необходимого ремонта. (Свод законов ORS 90.321, 90.360)
 - Повреждение недвижимого имущества или нарушение, указанное в Уведомлении, было исправлено, *и* в соответствии с законом вам позволено исправить его. Обратитесь к адвокату, если вы не знаете, допускается ли какое-либо исправление утверждаемого повреждения. (Свод законов ORS 90.392)
 - Арендодатель проявляет дискриминацию в отношении вас по признаку вашей расовой принадлежности, пола, семейного положения, религии, физической или психической недееспособности, сексуальной ориентации, или других причин, предусмотренных законом о справедливом решении жилищных вопросов. (Свод законов ORS 90.390)
 - Арендодатель пытается выселить вас, потому что вы жаловались (или выселение по иной причине используется для того, чтобы свести с вами счеты - это называется "ответной мерой"). (Свод законов ORS 90.385)
 - Арендодатель пытается выселить вас, потому что вы стали лицом, пострадавшим от насилия в семье, посягательств сексуального характера или назойливо преследующим другое лицо. (Свод законов ORS 90.449)
 - Уведомление о выселении противоречит законным требованиям. Вам следует прочесть законы очень внимательно для того, чтобы использовать эти доводы защиты, и вам следует поговорить с адвокатом, если вы считаете, что уведомление не было составлено должным образом.
 - Существует несколько других доводов защиты. Если вы считаете, что у вас есть доводы для защиты, которые не указаны в формуляре *Ответ*, обратитесь за советом к адвокату.
 - Когда вы подадите *Ответ*, судебный секретарь назначит дату судебного разбирательства в течение последующих 14 дней. Найдите адвоката и подготовьте свою защиту немедленно.

Ознакомьтесь с *Инструкциями для арендодателей* для получения более подробной информации о том, что должен делать арендодатель.

- Если вы не освобождаете объекта недвижимости и не являетесь в суд в указанное время, истец (арендодатель) обычно получает судебное постановление с требованиями о том, чтобы вы освободили объект недвижимости и оплатили расходы по делу. Шериф может удалить вас из объекта недвижимости уже через 4 дня после того, как было издано постановление о его освобождении вами. Истец (арендодатель) может перемещать, хранить, или избавиться от вашей личной собственности в соответствии с законами штата (Свод законов ORS 90.425, 90.675), и вы будете нести ответственность за расходы на перемещение и хранение имущества. Поговорите с адвокатом относительно того, как вернуть ваше личное имущество.
- Если вы явитесь в суд в указанное время, а истец (арендодатель) не явится, суд закроет дело о вашем выселении.

Если вы находитесь на действительной военной службе

Если вы находитесь на действительной военной службе в вооруженных силах Соединенных Штатов, и ваши служебные обязанности не позволяют вам ответить на этот иск, возможно, на вас распространяется действие закона о гражданских льготах военнослужащим (SCRA). В закон SCRA включены весьма формально-юридические и сложные правила о том, распространяется ли действие этого закона на вас и что это означает. НЕ ПОЛАГАЙТЕСЬ на свой статус военнослужащего в качестве довода для своей защиты. Поговорите с юристом, если вы считаете, что закон SCRA применим к вам. Группа специалистов по вопросам помощи военнослужащим адвокатуры штата Орегон может помочь вам найти адвоката. Посетите веб-сайт [www.osbar.org/ docs/ris/militaryflier.pdf](http://www.osbar.org/docs/ris/militaryflier.pdf) или www.oregonstatebar.org.

СУДЕБНОЕ РАЗБИРАТЕЛЬСТВО

В ходе судебного разбирательства судья будет рассматривать доказательства и свидетельские показания и примет решение (называемое "постановлением"). Обе стороны могут представлять вещественные доказательства (например, фотографии, договоры об аренде и уведомление о выселении) и вызывать свидетелей. Вы можете зачитать подготовленное заявление или сослаться на свои записи, однако, не следует ожидать, что судья будет читать ваши записи или какие-либо заявления свидетелей.

Истцу (арендодателю) необходимо доказать свою сторону дела с указанием фактов, подтверждающих его требование выселения арендатора, в том числе доказательства надлежащим образом представленного арендатору уведомления. Вы должны подготовить факты, поддерживающие какие-либо доводы защиты, которыми вы располагаете. В Нормах доказательного права штата Орегон (ОЕС) и Гражданском процессуальном кодексе штата Орегон (ОРСР) определяется, как допускать доказательства и что вам необходимо доказать. Ссылки на эти процессуальные нормы и правила находятся на странице 1 этого формуляра.

Поговорите с адвокатом относительно того, как правильно доказать факты по вашему делу. Вы можете считать, что факты на вашей стороне, но, если вы не будете придерживаться надлежащих процессуальных норм, вы можете все же проиграть дело.

Если судья примет решение в пользу ответчика (арендатора), суд может закрыть дело и

потребовать, чтобы истец (арендодатель) оплатил расходы и услуги адвоката ответчика (арендатора).

Если судья примет решение в пользу истца (арендодателя), суд может приказать вам освободить объект недвижимости (переехать). Ответчик (арендатор) также, возможно, должен будет оплатить расходы и услуги адвоката истца (арендодателя).

Посетите веб-сайт www.osbar.org/public/legalinfo/tenant.html для получения информации о том, что может случиться после того, как будет принято решение по вашему делу.

ПРАВИЛА ПОВЕДЕНИЯ В ЗАЛЕ СУДЕБНЫХ ЗАСЕДАНИЙ: *Это общие правила поведения в суде. Судьи могут вводить дополнительные правила.*

- *Следует одеться соответствующим образом. См. правило UTCR 3.010 и правила местного суда.*
- *При входе в судебный зал следует снимать кепки и шапки.*
- *Не разрешается приносить в судебный зал еду и напитки (это касается и жевательной резинки).*
- *Не разрешается иметь при себе оружие, когда вы находитесь в любой части здания суда.*
- *Пейджеры, сотовые телефоны и все другие электронные устройства, которые могут помешать ходу судебного разбирательства, должны быть выключены (не просто установлены на режим молчания, поскольку сигналы создают помехи аудиозаписи судебного слушания).*
- *Производить аудио и видеозаписи не разрешается без предварительного разрешения судьи.*