

# **ИНФОРМАЦИЯ О ВЫСЕЛЕНИИ ИЗ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ДЛЯ АРЕНДОДАТЕЛЕЙ**

Выселение официально называется насильственным вторжением и незаконным удержанием недвижимости (FED). Это исковое заявление, поданное в суд для удаления арендатора с недвижимой собственностью, находящейся во владении или в распоряжении лица, подавшего исковое заявление. Настоящий формуляр предназначен только для выселения из **жилых помещений** - НЕ используйте этот формуляр для выселения из объектов недвижимости коммерческого назначения, группового жилого дома, фермерского хозяйства, арендуемого помещения для отдыха, социального или братского жилого дома или для удаления "скваттера", т.е. лица, самоуправно вселившегося в жилое помещение.

## **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 (UTCР) и нормы Гражданского процессуального кодекса штата Орегон (ORCP). ([www.courts.oregon.gov/rules/Pages/default.aspx](http://www.courts.oregon.gov/rules/Pages/default.aspx)). Если вы не будете следовать законам *точно*, суд может приказать вам оплатить услуги адвоката арендатора. Вам настоятельно рекомендуется обратиться к адвокату до того, как вы попытаетесь самостоятельно подать в суд исковое заявление о 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](http://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. ВЫ несете ответственность за получение юридической консультации о том, как правильно выселить арендатора. Эти формуляры НЕ включают юридических советов, и Департамент юстиции штата Орегон не несет ответственности за исход вашего дела, если вы полагаетесь на информацию, содержащуюся в этих формулярах.

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

Судебное постановление в пользу истца (арендодателя) будет включать в себя требование возвращения ему недвижимого имущества и оплаты ответчиком расходов за подачу истцом искового заявления и официальное вручение его ответчику. Для взыскания задолженности по арендной плате или ущерба вы должны подать в суд отдельный гражданский иск. Судебное постановление в пользу ответчиков (арендаторов) обычно означает, что они не должны освобождать объекта недвижимости. Оно может также включать в себя оплату истцом расходов на подготовку ответа на исковое заявление и услуги вашего адвоката.

## **Сборы**

Если у вас низкий уровень дохода, вы можете обратиться в суд с просьбой отсрочить уплату сбора за подачу заявления или вообще отменить ее. Заполните и подайте судебному секретарю формуляры документов ***Заявление и декларация о предоставлении отсрочки или освобождения от уплаты*** и ***Приказ об отсрочке или освобождении от уплаты***, когда вы будете подавать ваше *исковое заявление о выселении арендатора из жилого помещения*. Ваше исковое заявление не будет принято до тех пор, пока вы не уплатите сбора за подачу заявления или суд не рассмотрит положительно вашего заявления о предоставлении вам отсрочки или освобождения от уплаты сбора.

---

**ВО-ПЕРВЫХ: Предоставьте ответчику (арендатору) уведомление о выселении**  
Вы должны предоставить письменное уведомление ответчику (арендатору)

- **Если выселение происходит из-за неуплаты арендной платы, суд обязан отклонить вашу жалобу, если:**
  - Вы не включили требуемое *Уведомление относительно выселения за неуплату арендной платы*, которое можно найти по адресу [www.courts.oregon.gov/forms](http://www.courts.oregon.gov/forms)
    - **ПРИМЕЧАНИЕ:** *Уведомление относительно выселения за неуплату арендной платы* также должно быть вручено ответчикам. Смотрите раздел «Как вы «вручаете документы» ответчику (арендатору)» ниже.
  - Вы заставляете арендатора не платить арендную плату, включая отказ от разумного участия в программе помощи при аренде жилья, *или*
  - Неуплаченная сумма вносится арендатором или службой помощи арендаторам. В этом случае вы все равно можете взыскать регистрационные сборы с арендатора.
- Ваше уведомление должно быть надлежащим образом подготовлено и соответствовать *как* нормам права (законам), *так* и вашему договору об аренде. Вы должны поговорить с адвокатом о том, каким образом вы можете предоставить уведомление ответчику (арендатору). Не все уведомления могут быть доставлены одним и тем же способом.
- Конкретные законы могут позволить вам перейти к другому типу уведомления или не уведомлять об этом в некоторых ситуациях. Поговорите с адвокатом о подобных выселениях.

Перед тем как вы подадите *исковое заявление* в суд, вы должны предоставить одно из следующих уведомлений ответчику (арендатору) *в письменном виде*, и период времени для выселения, указанный в уведомлении, должен истекать в следующие сроки:

- a) Уведомление за 24 часа до выселения (причинение вреда здоровью личности, значительные повреждения недвижимого имущества, совершение чрезвычайно жестокого акта насилия) ([положения статьи 90.396 Свода законов ORS](#))
- b) Уведомление за 24 часа до выселения (лицу, незаконно проживающему на жилой площади) ([положения статьи 90.403 Свода законов ORS](#))
- c) Уведомление за 24 часа до выселения (лицу, совершившему насилие в семье, посягательств сексуального характера или занимающемуся назойливым преследованием другого лица) ([положения статьи 90.445 Свода законов ORS](#))

- d) Уведомление за 24/48 часов до выселения (лицу, нарушившему требования программы помощи по избавлению от наркотической или алкогольной зависимости) ([положения статьи 90.398 Свода законов ORS](#))
- e) Уведомление за 72 часа до выселения (неуплата арендной платы при еженедельном продлении аренды) ([положения статьи 90.394 \(1\) Свода законов ORS](#))
- f) Уведомление за 7 дней до выселения (арендаторам с еженедельной оплатой аренды с указанием причины выселения) ([положения статьи 90.392 \(6\) Свода законов ORS](#))
- g) Уведомление за 10 дней до выселения (арендаторам с еженедельной оплатой аренды без указания причины выселения) ([положения статьи 90.427\(2\) Свода законов ORS](#))
- h) Уведомление за 10 дней до выселения (лицам, нарушившим правила о содержании домашних животных) ([положения статьи 90.405 Свода законов ORS](#))
- i) Уведомление за 10 или 13 дней за неуплату арендной платы ([положения статьи 90.394\(2\) Свода законов ORS](#))
- j) Уведомление за 10 или 20 дней до выселения (повторное нарушение) ([положения статьи 90.392\\*](#) или [90.630 \(4\) Свода законов ORS](#))
- k) Уведомление за 30, 60 или 180 дней до выселения (арендаторам с ежемесячной оплатой аренды без указания причины выселения) ([положения статьи 90.427 \(3\) \(b\) или \(8\) \(a\)\(B\) или \(C\) или 90.429 Свода законов ORS](#))
- l) Уведомление за 30 дней до выселения (арендаторам с ежемесячной оплатой аренды с указанием причины выселения) ([положения статей 90.392\\*, 90.630 or 90.632 Свода законов ORS](#))
- m) Уведомление за 30 дней до выселения (аренда с твёрдо установленным сроком без указания причины) ([положения статей 90.427\(4\)\(b\) или \(8\)\(b\)\(B\) Свода законов ORS](#))
- n) Уведомление за 60 дней до выселения (промышленно изготовленное или плавучее жилище с указанием причины) ([положения статьи 90.632 Свода законов ORS](#))
- o) Уведомление за 90 дней до выселения (с указанием конкретных причин) ([положения статьи 90.427 \(5\) или \(7\) Свода законов ORS](#))

\* Если аренда продлевается еженедельно, обратитесь к положению статьи 90.632(6) Свода законов ORS для получения конкретных правил о временных сроках. Заполните раздел «Другое уведомление» в исковом заявлении.

**Прочтите внимательно упоминаемые нормы права (законы)!** Перейдите к главе 90 Свода законов штата Орегон с дополнениями и поправками - [www.oregonlegislature.gov/bills\\_laws/ors/orso90.html](http://www.oregonlegislature.gov/bills_laws/ors/orso90.html)

Если у вас есть вопросы о том, какой вид уведомления вы должны предоставить, обратитесь к адвокату или в адвокатуру штата Орегон по телефону 503.620.0222 или (в штате Орегон) 800.452.8260, или посетите [www.oregonstatebar.org](http://www.oregonstatebar.org).

Бланки уведомления можно приобрести во многих магазинах канцелярских товаров для офиса. Вы можете сами составить уведомление, если вы включите в него всю информацию, требуемую законом.

**Рассчитайте время для соблюдения срока, установленного в уведомлении**

- ❖ В вашем уведомлении *должны* быть указаны дата и время истечения срока его действия. Вы должны предоставить ответчику (арендатору) время, необходимое ему по закону.
- ❖ При подсчете времени имейте в виду, что первым днем является следующий день *после* вручения уведомления.
- ❖ Если вы отправляете уведомление почтой, добавьте 3 дня к минимальному периоду времени, необходимому по закону (см. перечень выше). Таким образом, если вы отправляете уведомление почтой, вы должны оставить 4 дня перед тем, как вы начнете отсчет времени для ответа ответчика (арендатора).
- ❖ Если период времени для вашего уведомления составляет несколько часов, а не несколько дней (в перечне выше или при применении вами других законов), то отсчет времени начинается сразу же после предоставления вами уведомления арендатору, **кроме**
  - Уведомлений о выселении через 72 часа за неуплату аренды, отсчет времени начинается в 23:59 на следующий день после вручения вами уведомления. **Обратитесь к адвокату для получения информации об этом виде вручения.**
- ❖ Последний день не заканчивается до полуночи.

**ВО-ВТОРЫХ: Подайте в суд *Исковое заявление о выселении из жилого помещения*, если необходимо**

- ❖ *По истечении времени*, указанного в уведомлении, если ответчик (арендатор) не освободил объекта недвижимости, вы можете подать *исковое заявление* в суд округа, где находится *объект недвижимости*.
- ❖ Для того чтобы подать исковое заявление, заполните формуляры *Иск о выселении из жилого помещения* и *Приказ явиться в суд* и подайте их судебному секретарю. **ПРИМЕЧАНИЕ:** пишите имена полностью на всех формулярах: *имя, отчество, фамилия*.
  - **ОБЯЗАТЕЛЬНО УКАЖИТЕ НАЗВАНИЕ ОКРУГА В ВЕРХНЕЙ ЧАСТИ ПЕРВОЙ СТРАНИЦЫ КАЖДОГО ФОРМУЛЯРА!**
  - Вы *должны* включить копию уведомления, которую вы предоставили ответчику (арендатору), и срок действия уведомления должен истечь до того, как вы будете подавать исковое заявление.
  - Если выселение происходит из-за неуплаты арендной платы. Вы также должны вручить ответчику уведомление относительно выселения за неуплату арендной платы вместе с уведомлением.
  - Внесите контактную информацию в повестку о службах для бывших военнослужащих. Для получения информации перейдите на веб-сайт <https://www.oregon.gov/odva/Services/Pages/County-Services.aspx>. Укажите контактную информацию округа, в котором проживает обвиняемый.
- ❖ Наряду с *исковым заявлением* вы должны предоставить судебному секретарю следующие документы:
  - Копии уведомления:
    - **Три** копии, если в заявлении указан один совершеннолетний ответчик (арендатор), *а также*
    - Дополнительную копию для **каждого** дополнительного совершеннолетнего ответчика (арендатора) (таким образом, если в заявлении указаны 2 совершеннолетних ответчика, необходимо подать 4 копии (3 основных плюс 1 дополнительная))
  - Адрес жилого помещения (если нет адреса с указанием улицы, обратитесь к адвокату)

- Отдельный почтовый адрес для ответчика (арендатора), если ответчик (арендатор) не получает почты на адрес этого объекта недвижимости **и**
- Сбор за подачу заявления. В судах принимают наличные деньги, кредитные и дебетовые карты, а также чеки или денежные ордера, подлежащие уплате штату Орегон. Посетите веб-сайт [www.courts.oregon.gov/Pages/fees.aspx](http://www.courts.oregon.gov/Pages/fees.aspx).

Судебный секретарь, как правило, назначает дату явки в суд через 7-14 дней (15 дней для некоторых претензий по неуплате арендной платы) *после того, как вы подадите исковое заявление и уплатите сбор за подачу заявления*. Присутственный день в суде — это день, в течение которого суд открыт для обычной работы.

Судебный секретарь даст вам подлинник документа *Приказ явиться в суд* и копии *Искового заявления* для вручения ответчику (арендатору). Напишите номер дела в нижней части каждой страницы каждого документа.

## **КАК ВАМ СЛЕДУЕТ ВРУЧАТЬ ДОКУМЕНТЫ ОТВЕТЧИКУ (АРЕНДАТОРУ)?**

Вы должны официально уведомить всех ответчиков (арендаторов) о том, что вы подали дело в суд. Этот процесс известен как процесс вручения документов. Правила вручения документов по делам о выселении (FED) отличаются от правил вручения документов по другому виду делам. Вы должны выполнить процедуру вручения к концу следующего присутственного дня в суде после дня подачи вами вашего *искового заявления*.

### **1. Личное вручение:**

- а. Судебным курьером: Отнесите копию *Приказа явиться в суд* и *Искового заявления* в ведомство шерифа округа, в котором находится объект недвижимости, и должностное лицо ведомства шерифа с исполнительными функциями вручит документы ответчику (арендатору). Ведомство шерифа взимает плату за вручение документов. Вы можете также нанять частного судебного курьера по своему выбору.
- б. Стороной, не участвующей в тяжбе: Обратитесь к компетентному\* лицу в возрасте от 18 лет и старше с просьбой вручить судебные документы. Вручающее документы лицо должно быть жителем штата Орегон или штата, в котором находится обвиняемый. Вручающее документы лицо не может быть стороной в деле (истцом или ответчиком) или адвокатом стороны. Вручающее документы лицо не может быть работником по найму любой стороны по делу. Если у вас есть опасения по поводу личной безопасности, обратитесь к должностному лицу ведомства шерифа для вручения документов.

\*компетентное лицо означает лицо, которое может понимать, запомнить и рассказать другим о событии.

***Свидетельство о вручении*** должно быть заполнено и подано в суд тем лицом, которое вручило документы ответчику (арендатору). Если курьер не является должностным лицом ведомства шерифа, то вы должны также включить адрес и номер телефона курьера. Этот формуляр можно найти в Интернете или в суде.

2. **Выставление или вывешивание документов:** Если документы не могут быть вручены ответчику (арендатору) лично, судебный курьер может вывесить уведомление у главного входа в часть помещения, в котором проживает ответчик (арендатор). Это означает, что, если объектом недвижимости является квартира, оно должно быть размещено на передней двери *квартиры*, а не всего здания.

Процедура вручения должна быть завершена к концу следующего присутственного дня в суде *после* дня подачи вашего *искового заявления*.

За последние годы законы о выселении значительно изменились. Убедитесь, что вы ознакомились с законодательством и понимаете как свои обязанности, так и права арендатора на каждом этапе процесса.

### **ПЕРВОЕ ПОЯВЛЕНИЕ В СУДЕ и ПРИМИРИТЕЛЬНАЯ ПРОЦЕДУРА С УЧАСТИЕМ ПОСРЕДНИКА**

- ❖ Если ответчик (арендатор) освобождает объект недвижимости до указанного времени появления в суде, у вас есть две возможности:
  - Обратиться к суду в указанное время с просьбой издать решение в вашу пользу, чтобы ответчик оплатил ваши расходы на подачу заявления и вручение ему документов, **или**
  - с просьбой прекратить рассмотрение вашего дела. Отправить письменное уведомление *с вашей подписью* судебному секретарю с просьбой к суду отклонить ваше исковое заявление.

Вы должны явиться в суд во время, указанное в *приказе о явке в суд*. Если вы не явитесь в суд, рассмотрение вашего дела будет прекращено.

- ❖ Если ответчик (арендатор) не освободит объекта недвижимости, не явится в суд и не достигнет соглашения с вами, судья может потребовать, чтобы ответчик (арендатор) прокинул объекта недвижимости и оплатил ваши расходы. Смотрите в следующем разделе информацию о законе о гражданских льготах военнослужащим.
- ❖ Если ответчик (арендатор) *появится* в суде опротестовать выселение, судья может потребовать, чтобы вы попытались достичь соглашения об урегулировании спора. В некоторых судах могут быть предложены услуги посредника. Обратитесь в свой местный суд, чтобы узнать предоставляют ли там такую услугу. Посредник может помочь вам разрешить ваш спор, но *не может* принимать решения за вас или приказать какой-либо из сторон сделать что-либо. Примирительная процедура с участием посредника является конфиденциальной. Если вы не придете к согласию об урегулировании спора, ответчик (арендатор) должен будет подать ответ судебному секретарю, который предоставит вам копию ответа. Дело будет назначено к судебному разбирательству в другой день.
- ❖ **ПРИМЕЧАНИЕ:** если решение о присуждении денежной суммы будет издано судом в вашу пользу и ответчик (арендатор) уплатит ее, вы **ДОЛЖНЫ** подать в суд **Удовлетворение решения о присуждении денежной суммы**. Этот формуляр можно найти в Интернете или в суде.

### **Закон о гражданских льготах военнослужащим.**

Закон о гражданских льготах военнослужащим (SCRA) может быть применим к вашему делу. Согласно этому федеральному закону, возможно, вам не будет разрешено получить заочного решения, если ответчик (арендатор) не предоставит ответа. Изложение положений этого закона начинается со статьи 3901 раздела 50 Кодекса законов США (U.S.C.) параграфа 501 приложения. Ваш местный библиотекарь, специализирующийся

на юридической литературе, может помочь вам найти его, или вы можете посетить веб-сайт [www.law.cornell.edu](http://www.law.cornell.edu)\* (на выпадающем меню раздела *Get the Law* нажмите на *U.S. Code*, а затем нажмите на *Title 50 and Chapter 50*). Вам необходимо предоставить **Декларацию о прохождении альтернативной гражданской службы** до того, как судья сможет вынести заочное решение без слушания по существу дела. Закон SCRA не распространяется на всех военнослужащих в обязательном порядке. Если военнослужащий подписал договор об аренде, вы должны посоветоваться с адвокатом до того, как вы предпримете попытку выселить арендатора в судебном порядке.

Если вы знаете, что ответчик (арендатор) не является военнослужащим, вы должны представить *факты*, объясняющие, как вы узнали об этом. Некоторыми сведениями, которые *не* являются подтверждением фактов, можно считать следующие заявления: у него длинные волосы, у него проблемы с властью, она принимает наркотики, она слишком стара, или он не является гражданином США. **Помните**, что, если вы делаете заведомо ложные заявления о статусе ответчика (арендатора), то вас могут привлечь к ответственности как федеральными властями, так и властями штата.

Если у вас есть номер социального обеспечения или дата рождения ответчика (арендатора), обратитесь к веб-сайту Министерства обороны США по адресу <https://scra.dmdc.osd.mil/scra/#/home>, чтобы выяснить, находится ли ответчик (арендатор) на действительной военной службе. Данный сайт может предоставить вам бесплатно информацию о статусе военнослужащего, зачисленного на военную службу, которую вы можете распечатать (на веб-сайте это называется «свидетельство о прохождении службы»). Принесите в суд это свидетельство или распечатку изображения экрана. Вы также можете позвонить по телефону 571.372.1100, чтобы проверить статус военнослужащего. Запишите дату и имя человека, с которым вы говорили, в вашем ходатайстве. Если у вас нет номера социального обеспечения или даты рождения, можно найти эту информацию на коммерческих веб-сайтах.

Если вы не знаете, является ли ответчик (арендатор) военнослужащим, и вы проверили это на веб-сайте, или у вас нет необходимой информации, то отметьте «я не могу определить, является ли это лицо военнослужащим» и добавьте какие-либо факты, которые вам *известны*. Судья будет принимать решение о том, следует ли издать постановление в вашу пользу вследствие невыполнения ответчиком процессуальных действий.

**ВАМ НАСТОЯТЕЛЬНО РЕКОМЕНДУЕТСЯ ОБРАТИТЬСЯ ЗА СОВЕТОМ К АДВОКАТУ, ЕСЛИ ОТВЕТЧИК (АРЕНДАТОР) НАХОДИТСЯ НА ДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ ВОЕННОЙ СЛУЖБЕ!** Свяжитесь с адвокатурой штата Орегон по номеру телефона, указанному на странице 1, чтобы вам помогли найти адвоката.

---

---

## **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 принудительном выселении) и вызывать свидетелей.

---

\* Это посторонний сайт Корнельского университета. Департамент юстиции штата Орегон не несет ответственности за какую-либо информацию на этом сайте. Ссылки могли быть перемещены.

Вы можете зачитать подготовленное заявление или ссылаться на свои записи, однако не следует ожидать, что судья будет читать ваши записи или какие-либо заявления свидетелей.

Истец (арендодатель) должен доказать факты по делу, поэтому будьте готовы показать, что вы владеете или распоряжаетесь объектом недвижимости, и факты, обосновывающие принудительное выселение, в том числе доказательства того, что ответчик (арендатор) был надлежащим образом уведомлен о выселении. Все, что вы представляете суду, может быть рассмотрено другой стороной и может стать частью публичного протокола. Возможно, удастся защитить определенные виды информации от разглашения. Поговорите с адвокатом, если вы обеспокоены этим.

Нормы доказательного права штата Орегон (ОЕС) и Гражданский процессуальный кодекс штата Орегон (ОРСР) определяют, как допускать ваши доказательства и что вам необходимо доказать. 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. Ссылки на эти процессуальные нормы и правила находятся на странице 1 этого формуляра.

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 ответчику (арендатору) 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](http://www.osbar.org/public/legalinfo/tenant.html) для получения информации о том, что может произойти 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 судебном зале*
- \*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 записи судебного слушания)*
- \*Производить аудио и видеозаписи не разрешается без предварительного разрешения судьи*