

ИНФОРМАЦИЯ О ВЫСЕЛЕНИИ ЖИЛЬЦОВ ИЗ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Если вы получили **Иск о выселении из жилого помещения и Повестку в суд**, ваш арендодатель пытается выселить вас. Выселение формально называется насильственным вторжением в недвижимость и незаконным её удержанием (FED). Это жалоба, поданная в суд арендодателем на выселение арендатора из жилого помещения (места жительства) или объекта недвижимости, находящегося в собственности или ведении лица, подающего жалобу. **Вы должны явиться в суд в день, указанный в Повестке.**

РАБОТНИКИ СУДА НЕ МОГУТ ДАВАТЬ ЮРИДИЧЕСКИХ СОВЕТОВ!

Законодательство о правах арендодателей/арендаторов является *очень* сложным и детализированным. Большинство законов содержатся в главах 90 и 105 Свода законов штата Орегон с поправками и дополнениями (ORS). Вы также должны следовать другим законам, процедурам и предыдущим решениям апелляционным судебным, включая Орегонский кодекс норм доказательственного права (ОЕС), Единые правила суда первой инстанции (UTCР) и Орегонские правила гражданского судопроизводства (ORCP). (www.courts.oregon.gov/rules/Pages/default.aspx). Если вы не будете *точно* следовать законам, суд может обязать вас оплатить услуги адвоката арендодателя. Вам следует поговорить с адвокатом, прежде чем самостоятельно реагировать на иск о выселении.

Свяжитесь с коллегией адвокатов штата Орегон по телефону 503.620.0222 или (в штате Орегон) 800.452.8260 или перейдите на веб-сайт www.oregonstatebar.org для получения информации и помощи в поиске адвоката

Следование этим инструкциям не гарантирует, что вы выиграете свое дело. Эти инструкции носят общий характер и могут не применяться в конкретной ситуации. Эти формуляры не предлагают юридических консультаций. Если вы проиграете свое дело, вам, возможно, придется немедленно покинуть свой дом, и может пострадать ваша кредитная история. В будущем у вас могут возникнуть трудности в аренде недвижимости.

Арендодатель является истцом, а арендатор -- ответчиком на протяжении всего судопроизводства по делу.

Решение суда в пользу истца (арендодателя) означает, что вам, вероятно, придется съехать и оплатить расходы на подачу иска в суд и его рассмотрения. Истец (арендодатель) должен подать отдельное дело о взыскании арендной платы или убытков. Решение суда в пользу ответчика (арендатора) обычно означает, что вам не нужно выезжать из дома. Оно также может включать оплату расходов на подготовку ответа на иск, включая любые гонорары адвокату.

Сборы

Вам не нужно платить пошлину, чтобы явиться в суд в день, указанный в *Повестке*. Если вы не уладите дело с истцом (арендодателем) в указанный срок, вы можете подать *Ответ* и обратиться в суд. **Для этого вам придется заплатить пошлину.** Если у вас низкий уровень дохода, вы можете обратиться в суд с просьбой об отсрочке или отказе от уплаты пошлины. Заполните бланк документа *Заявление и декларация об отсрочке или отказе от уплаты пошлины*, а также *Постановление об отсрочке или отказе от уплаты пошлины* и передать их секретарю суда вместе с вашим *Ответом*.

ВАША ПЕРВАЯ ЯВКА В СУД

Судопроизводство по делам о выселении продвигается очень быстро; вам нужно решить, что вы хотите сделать до первого назначенного появления в суде

Ваши возможности:

- **Оплатите всю сумму, которую вы должны.** Если вас выселяют по причине неуплаты арендной платы или сборов, вы можете оплатить всю сумму, которую вы должны, в любое время до судебного процесса и попросить судью прекратить рассмотрение дела. Вам все равно придется явиться в суд, чтобы сообщить судье о том, что вы заплатили. Возможно, вам все равно придется уплатить регистрационные сборы истца, но вам не нужно платить эти сборы, чтобы рассмотрение дела было прекращено.
- **Заключите соглашение** с истцом (арендодателем) до начала судебного разбирательства по своему делу. Вам все равно придется явиться в суд, чтобы подписать соглашение с судьей. Возможно, вам все же придется заплатить регистрационный сбор истца и сбор за вручение судебных документов, а также сборы выигравшей дело стороны.
 - Ваше соглашение может включать в себя дату освобождения арендуемого помещения, план погашения долга по аренде, ремонт или о что-либо еще, что вам и вашему арендодателю нужно решить.
 - ◆ Если вы уже освободили арендуемое помещение, вам все равно нужно явиться в суд, чтобы избежать вынесения судебного решения по вашему делу.
 - Вы также можете попытаться достичь соглашения в суде. Явитесь в суд во время, указанное в *Повестке*. Судья назовет ваше имя, и тогда вы сможете поговорить со своим арендодателем. Посредник может предложить свои услуги. Посредник может помочь вам разрешить ваш спор, но *не может* принимать решения за вас или приказывать какой-либо из сторон делать что-либо. Процедура разрешения спора при участии посредника является конфиденциальной. Если вы не пришли к соглашению, см. раздел «**Подать ответ**» ниже.
 - Убедитесь в том, что вы действительно можете выполнить то, на что вы дали согласие. Если вы этого не выполните, арендодатель может вернуться в суд и попросить, чтобы вам приказали освободить арендуемое помещение через 4 дня. Тогда у вас будет право потребовать проведения слушания. Если вы проиграете, вам, возможно, придется заплатить регистрационный сбор арендодателя и сбор за вручение судебных документов арендодателю, а также сбор выигравшей дело стороны.
 - ◆ На слушании вы сможете только доказать, что вы следовали условиям соглашения или что арендодатель препятствовал вам в этом. Может существовать и другое ограниченное количество причин, по которым вы можете получить разрешение на проведение слушания о своем соглашении. Поговорите с адвокатом, чтобы узнать, относится ли это к вам.
 - ◆ Это слушание будет касаться только вопроса о выполнении условий соглашения, которое вы заключили с арендодателем, а не причин выселения или вашего договора аренды.
- **Подать *Ответ* на иск о выселении.** Вы можете остаться в арендуемом помещении и явиться в суд в указанные в *повестке* сроки. Если вы не можете прийти к соглашению с истцом (арендодателем) в течение этого времени, вы можете подать *Ответ* секретарю суда в тот же день и уплатить требуемый сбор. Вы должны отправить копию своего *Ответа* истцу (арендодателю) по почте в тот же день, когда подадите его в суд. Судебный секретарь передаст ваше дело в суд, где вы сможете оспорить требование об выселении. На судебном разбирательстве вы сможете представить доказательства и показания судье, чтобы оспорить требования истца (арендодателя) (см. «**Судебное разбирательство**» ниже). Законы FED начинаются со статьи 90.100 Свода законов ORS. Библиотекарь вашей

местной юридической библиотеки может помочь вам, или обратитесь к главе 90 Свода законов ORS -

https://www.oregonlegislature.gov/bills_laws/ors/ors090.html.

- В вашем *Ответе* должны быть изложены доводы **правовой** защиты от выселения. Довод о том, что вы не можете найти новый дом или не можете позволить себе переезд, не является юридической защитой. Некоторыми возможными доводами защиты являются:
 - Арендодатель не сделал необходимого ремонта ([ORS 90.321, 90.360](#))
 - Ущерб или нарушение, указанные в Уведомлении, были исправлены, и закон позволяет вам это исправить. Обратитесь к адвокату, если вы не знаете, является ли заявленный ущерб чем-то, что вам разрешено исправить. ([ORS 90.392](#))
 - Арендодатель проявляет дискриминацию по отношению к вам по признаку расы, пола, семейного положения, религии, физической или умственной неполноценности, сексуальной ориентации или по другим причинам, предусмотренным справедливым жилищным законодательством. ([ORS 90.390](#))
 - Арендодатель пытается выселить вас, потому что вы пожаловались (или выселение иным образом используется для того, чтобы отомстить вам – это называется «возмездие»). ([ORS 90.385](#))
 - Арендодатель пытается выселить вас, потому что вы пострадали от домашнего насилия, сексуального насилия, намеренного преступления (см. [ORS 166.155-166.165](#)) или преследования ([ORS 90.449](#))
 - Уведомление о выселении юридически неверно. Вам придется очень внимательно прочитать законы, чтобы использовать этот довод защиты, и вам следует поговорить с адвокатом, если вы считаете, что уведомление было неправильным.
 - Существует большее количество доводов защиты. Если вы считаете, что у вас есть довод защита, который не указан в формуляре для *Ответа*, поговорите с адвокатом.
- Когда вы подадите *Ответ*, судебный секретарь назначит срок судебного разбирательства в течение 14 дней. Найдите адвоката и немедленно займитесь подготовкой своей защиты.

Ознакомьтесь с документом *Инструкции для арендодателей* для получения дополнительной информации о том, что должен делать арендодатель

- Если вы не освобождаете арендуемое жилое помещение, но не являетесь в суд в назначенное время, судья принимает решение, как правило, в пользу истца (арендодателя) о том, чтобы вы освободили помещение и оплатили расходы по делу. Шериф может удалить вас из дома уже через 4 дня с момента издания приказа о выселении по решению суда. Истец (арендодатель) может перемещать, хранить или распоряжаться вашим личным имуществом в соответствии с законодательством штата (статьи 90.425, 90.675 Свода законов ORS), и вы будете нести ответственность за расходы по перемещению и хранению. Поговорите с адвокатом о том, как вернуть ваше личное имущество.
- Если вы явитесь в суд, а истец (арендодатель) не явится, то суд отклонит иск арендодателя о выселении.

Если вы служите в вооружённых силах

Если вы находитесь на действительной военной службе в вооружённых силах Соединенных Штатов и ваша служба мешает вам отреагировать на это процессуальное действие, к вам может быть применён закон «О гражданских льготах военнослужащим» (SCRA). В закон SCRA включены очень технические и сложные правила о том, применим

ли этот закон к вам, и что это значит. НЕ полагайтесь на свой призывной статус, в качестве средства своей защиты. Поговорите с юристом, если вы считаете, что закон SCRA относится к вам. Военная коллегия адвокатов штата Орегон может помочь вам найти адвоката. Посетите веб-сайт www.osbar.org/docs/ris/militaryflier.pdf или www.oregonstatebar.org.

СУДЕБНОЕ РАЗБИРАТЕЛЬСТВО

На судебном процессе судья выслушает доказательства и показания и примет решение (так называемое «распоряжение суда»). Обе стороны могут представить вещественные доказательства (например, фотографии, договоры аренды и уведомление о выселении) и вызвать свидетелей. Вы можете прочитать заранее подготовленное заявление или делать ссылки на примечания, но не ожидайте, что судья прочтет ваши заметки или какие-либо заявления свидетелей.

Истец (арендодатель) должен доказать свою правоту, предъявив факты, подтверждающие необходимость выселения арендатора, в том числе доказательства отправки арендатору надлежащего уведомления. Вы должны подготовить факты, подтверждающие любые доводы имеющейся у вас защиты. Орегонский кодекс норм доказательственного права (ОЕС) и Орегонские правила гражданского судопроизводства (ORCP) регулируют порядок признания ваших доказательств, а также указывают на то, что вам нужно доказать. Ссылки на эти правила находятся на странице 1 данного формуляра. Все, что вы представляете суду, может быть просмотрено другой стороной и может стать частью публичного протокола. Возможно, удастся защитить определенные виды информации от разглашения. Поговорите с адвокатом, если вы обеспокоены этим вопросом.

Поговорите с адвокатом о том, как правильно доказать свою правоту. Вы можете считать, что факты на вашей стороне, но, если вы не будете следовать надлежащим судебным процедурам, вы все равно можете проиграть.

Если судья примет решение в пользу **ответчика** (арендатора), суд может прекратить рассмотрение дела и потребовать от истца (арендодателя) оплаты расходов ответчика (арендатора) и оплаты услуг адвоката.

Если судья примет решение в пользу **истца** (арендодателя), суд может обязать вас покинуть арендуемое помещение (выехать из арендуемой единицы жилья). Ответчик (арендатор) может также оплатить расходы истца (арендодателя) и гонорар адвоката.

Посетите веб-сайт www.osbar.org/public/legalinfo/tenant.html для получения информации о том, что может произойти после принятия решения по вашему делу

ПРАВИЛА ПОВЕДЕНИЯ В ЗАЛЕ СУДА: *это общие правила поведения в зале суда. Судьи могут вводить дополнительные правила.*

- * *Необходимо одеться соответствующим образом (см. правило [UTCR 3.010](#) и правила местного суда)*
- * *При входе в зал суда следует снять головные уборы*
- * *Не разрешается приносить в зал суда еду и напитки (включая жевательную резинку)*
- * *Оружие запрещено в любой части здания суда*
- * *Пейджеры, сотовые телефоны и все другие электронные устройства, которые могут помешать судебному разбирательству, должны быть выключены (а не просто установлены на беззвучной режим, сигналы мешают записи)*
- * *Аудио-и видеозапись не допускается без предварительного разрешения судьи*