

## ПРАВОВЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К УВЕДОМЛЕНИЯМ О РАСТОРЖЕНИИ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

**В данной брошюре предлагается общая юридическая информация. Она не заменяет собой юридическую консультацию по конкретному делу. По возможности вам следует обратиться к юристу для обсуждения вашего конкретного дела.**

Дела о выселении, как правило, основываются на уведомлениях о расторжении договора аренды. Уведомления о расторжении договора – это письменные документы, которые арендодатель выдает арендатору с целью прекращения договора аренды.

К разным видам уведомлений о расторжении договора предъявляются разные юридические требования. Если арендодатель подает иск о выселении на основании уведомления, не соответствующего требованиям закона, арендатор может выиграть дело. В данной информационной брошюре перечислены требования, которые должны предъявляться к уведомлениям для того, чтобы они были законными. Если в уведомлении не содержатся эти элементы, арендатор может выиграть судебный процесс.

### **Контрольный список для всех уведомлений о расторжении договора аренды:**

- Каждое уведомление о расторжении договора должно быть подготовлено **на бумаге**. Уведомления, переданные по электронной почте, в виде смс сообщений или устно, не являются законными. Уведомления не могут быть доставлены заказным или сертифицированным письмом.
- В каждом уведомлении о расторжении договора должна быть указана **дата расторжения договора**. Это должна быть конкретная дата. В уведомлении недостаточно просто указать: «аренда будет прекращена через 30 дней» или что-то в этом роде. Должна быть указана конкретная дата, когда арендатор должен съехать.
- В каждом уведомлении о расторжении договора должна содержаться **информация об услугах для бывших военнослужащих**. В уведомлении может быть указана либо контактная информация о сотруднике местной службы помощи бывшим военнослужащим, либо контактная информация о справочной службе, например, службе 2-1-1.

### **Особые правила для конкретных видов уведомлений о расторжении договора:**

Поскольку арендодатели могут расторгнуть договор аренды по разным причинам, правила подачи уведомлений о расторжении договора могут отличаться в зависимости от вида уведомления.

Уведомления о расторжении договора аренды за неуплату арендной платы за 10 дней, 13 дней или 72 часа:

- Уведомление о выселении за неуплату месячной арендной платы должно быть предоставлено не менее чем за 10 или 13 дней. Уведомления о выселении за 72 часа допускаются исключительно в отношении недельной аренды.
- В крайний срок внесения арендной платы должно быть включено указание **даты и времени**
- В уведомлении должна быть указана **конкретная сумма в долларах**, которая должна быть уплачена

- В уведомлении может быть указано требование к арендатору внести **исключительно арендную плату**, но не пени за просрочку, коммунальные услуги или другие суммы

Уведомления о выселении за 24 часа за возмутительные или преступные действия:

- В крайний срок для выселения должны быть включены указания **даты и времени**
- В уведомлении должны быть указаны **конкретные факты**

В уведомлении о выселении за нарушения договора аренды:

- должны быть указаны **конкретные факты**
- должен быть указан способ **устранения нарушения**

Уведомления о выселении за 90 дней по причине, связанной с арендодателем:

- В уведомлении должно быть указано, что арендодатель расторгает договор аренды по **одной из этих причин**:
  - снос арендуемого помещения
  - снятие арендуемой единицы жилья с рынка арендуемой недвижимости/переоборудование его для использования в других целях
  - проведение ремонта или реконструкции, которые сделают арендуемую единицу жилья непригодной для проживания
  - переезд в арендуемое помещение/переселение в него члена семьи
- продажа арендодателем арендуемого жилья лицу, которое планирует заселиться в него.
- В уведомлении должны быть указаны конкретные факты, подтверждающие причину.
- Если арендодатель владеет арендуемыми единицами жилья в количестве, превышающем четыре единицы, то вместе с уведомлением он должен выслать сумму арендной платы за один месяц

**Особые правила для арендаторов, получающих субсидии (государственное жилье, жилье для малоимущих или ваучерные программы):** Для арендаторов с низким уровнем доходов, которые платят арендную плату на льготных условиях в связи с получением государственной субсидии, действуют особые правила подачи уведомлений о расторжении договора. Арендаторы, участвующие в ваучерной программе Section 8, проживающие в государственном жилье, жилье с налоговыми льготами или жилье для развития сельских районов, имеют дополнительные защитные гарантии. **Уведомления о выселении за неуплату аренды жилья для лиц с низким уровнем дохода должны направляться не менее чем за 30 дней до расторжения договора аренды.**

**Что делать арендатору, если он получил недействительное уведомление о расторжении договора?**

По возможности арендатору следует обратиться к юристу. Однако, если арендатор не может воспользоваться услугами адвоката, ему, возможно, удастся выиграть судебный процесс о выселении, если уведомление о расторжении договора является недействительным. Для того, чтобы заставить судью рассмотреть уведомление о расторжении договора, арендатор должен:

- явиться на назначенное судебное заседание
- обратиться к суду с просьбой о проведении судебного процесса
- заплатить сбор за подачу иска или попросить об освобождении от уплаты сбора
- подать в суд ответ, в котором говорится, что уведомление о расторжении договора является недействительным, и объясняется, почему именно.

- Примеры: «В уведомлении о расторжении договора не указана дата расторжения договора» или «В уведомлении о расторжении договора нет информации об услугах для бывших военнослужащих».
- отправить копию ответа арендодателю или адвокату арендодателя
- явиться на судебное заседание и сообщить судье, что уведомление является недействительным

### **Риски, связанные с вынесением дела на судебное разбирательство**

Доведение дела до судебного процесса сопряжено с определенными рисками. Судья может не согласиться с тем, что уведомление о расторжении договора является недействительным. Или же судья может подумать, что это не имеет большого значения, если у арендодателя существуют веские доказательства того, что договор аренды был нарушен. Невозможно быть уверенным в том, что арендатор выиграет дело. Если арендатор проиграет дело, ему придется съехать примерно через четыре дня и, возможно, оплатить судебные издержки и гонорар адвоката арендодателя.

Если арендатор просит о проведении судебного разбирательства, а затем меняет свое решение, он может съехать до начала судебного разбирательства. Если арендатор переехал до начала судебного разбирательства, а затем явился в суд, чтобы сообщить судье о факте переезда, судья должен прекратить дело. Однако арендодатель все равно может потребовать от арендатора выплатить причитающиеся ему деньги другим способом, например, через суд мелких тяжб или коллекторское агентство.

### **Как найти юридическую помощь?**

Для получения дополнительной информации о находящемся на рассмотрении деле о выселении вы можете обратиться в организацию Eviction Defense Project за **бесплатной юридической помощью**. Позвоните в организацию Eviction Defense Project по тел. 888-585-9638, напишите на адрес [evictiondefense@oregonlawcenter.org](mailto:evictiondefense@oregonlawcenter.org) или посетите сайт <https://oregonlawcenter.org/eviction-defense-project/>

Для получения дополнительной юридической информации вы можете найти контактную информацию о ближайшем офисе юридической помощи на сайте <https://oregonlawhelp.org/find-legal-help>. Вы также можете обратиться в справочно-информационную службу Коллегии адвокатов штата Орегон по телефону (503) 684-3763.