



Руководство для арендаторов, осуществляющих свои права в соответствии с постановлением города Лос-Анджелеса о пресечении притеснений в отношении арендаторов (постановление ТАНУ)



Что такое притеснение?

Арендатор имеет законное право на «покой и спокойное пользование» своим жильем. Иными словами, у вас есть право не подвергаться необоснованному беспокойству со стороны арендодателя. Притеснение – это намеренное совершение или несовершение вашим арендодателем (или лицом, находящимся под его контролем) определенных действий с целью нарушения спокойствия в вашем доме. Притеснение может выражаться в самых разных формах, таких как угрозы, словесные оскорбления, отказ в необходимом ремонте и другие действия, определенные законодательством города Лос-Анджелеса о пресечении притеснений в отношении арендаторов (закон часто называют ТАНО – по первым буквам его английского название).

Что я могу сделать, если арендодатель меня притесняет?

Постановление города Лос-Анджелеса о пресечении притеснений в отношении арендаторов (ТАНО) предоставляет вам два права:

Право первое: подать в суд на своего арендодателя.

- А)** Вы можете обратиться в суд, чтобы заставить арендодателя прекратить притеснения в отношении вас и оплатить причиненный вам ущерб. Вы можете обратиться в суд мелких исков или найти юриста, который поможет вам подать иск на арендодателя в обычный суд. В суде мелких исков ни одна из сторон не может пользоваться услугами адвоката, а максимальная сумма, которую может присудить вам суд, составляет 10 000 долларов.
- В)** Если вы выиграете дело, суд может:
- 1) Взыскать в вашу пользу денежные средства в счет возмещения причиненного вам вреда. У вас должны быть доказательства, демонстрирующие суду, какой ущерб был вам причинен и во сколько он вам обошелся. Например, если вы заплатили за ремонт, который отказался выполнять арендодатель, необходимо предъявить квитанцию о сумме, заплаченной вами за этот ремонт.
 - 2) На основании уменьшения объема жилищных услуг уменьшить сумму арендной платы, причитающейся арендодателю.

- 3) Обязать арендодателя оплатить штраф в размере до 10 000 долларов за каждый случай нарушения закона о пресечении притеснений в отношении арендаторов, в зависимости от серьезности ситуации. Если вам больше 65 лет или вы являетесь лицом с ограниченными возможностями, вы можете получить дополнительные 5 000 долларов за каждый случай нарушения закона арендодателем.
 - 4) Обязать оплатить расходы на переезд, если вам пришлось переехать из-за притеснений.
 - 5) Издать судебный приказ, запрещающий арендодателю осуществлять в отношении вас притеснения.
 - 6) Принять иные меры, которые суд сочтет необходимыми в вашем случае.
- С)** LAFLA предоставляет арендаторам информацию, которая может помочь с обращением в суд мелких исков. Для получения дополнительной информации позвоните по телефону (800) 399-4529 или посетите <https://lafla.org/covid-resources/renters-small-claims/>.

Право второе: Факты притеснения могут быть использованы в качестве средства защиты, если арендодатель пытается выселить вас по суду. Чтобы защитить себя в деле о выселении, расскажите суду о любых случаях притеснений со стороны арендодателя. Такая стратегия защиты называется «утвердительной» (affirmative defense), а иски о выселении – виндикационными («незаконное владение» – unlawful detainer). Все «утвердительные аргументы» необходимо указать при составлении первого ответа по делу о выселении. Если вы получили уведомление об иске о выселении, следует как можно скорее обратиться к адвокату. Ответить на иск о выселении необходимо в течение 5 дней после получения уведомления. Если этого не сделать, можно проиграть дело автоматически («заочное судебное решение» — default judgement).

В законодательстве города Лос-Анджелеса предусматривается наказание для арендодателей, нарушающих закон. Если вы расскажете своему арендодателю об этом наказании, возможно, это заставит его прекратить притеснения.

- 1) Во-первых, в связи с притеснением арендатора город Лос-Анджелес может возбудить в отношении арендодателя уголовное дело. В результате арендодателю может грозить штраф в размере до 1000 долларов за каждое обвинение, тюремное заключение на срок до 6 месяцев или и то, и другое.
- 2) Во-вторых, для арендуемого жилья, которое подпадает под действие городского Постановления о стабилизации арендной платы («LARSO»), существует такое понятие, как «корректирующий арендную плату штраф». Если вы переезжаете из своего жилья из-за притеснений со стороны

арендодателя, подаете на него в суд в связи с притеснениями и суд принимает решение в вашу пользу, арендодатель будет иметь право сдать это жилье только за ту цену, за которую сдавал его вам. Закон призван пресечь ситуации, когда арендодатель намеренно оказывает давление на жильцов с целью заставить их переехать, чтобы повысить арендную плату. Арендодатель сможет взимать со следующего арендатора арендную плату не выше той, которую он взимал с вас.

Притеснение и лос-анджелесский закон ТАНО

А) В городе Лос-Анджелесе был принят закон, запрещающий арендодателям притеснять арендаторов. Любое притеснение, направленное на причинение вреда и не имеющее легитимной цели, является незаконным. В законе также приводятся 16 примеров притеснений:

- 1) Сокращение объема или прекращение предоставления жилищных услуг, предусмотренных договором аренды, контрактом или законом. Например, запрет на пользование парковочным местом, включенным в договор аренды, отключение отопления или лишение права на пользование прачечными услугами.
- 2) Непроведение необходимых ремонтных работ, предусмотренных законом, в частности, отказ от ремонта водонагревателя или водопровода.
 - а) Прежде чем обращаться в суд по поводу ремонта, вы должны уведомить арендодателя о необходимости такого ремонта и предоставить ему разумный срок для его проведения. Уведомление необходимо составить в письменной форме. Сохраните копию уведомления и доказательство того, что оно было передано арендодателю. «Разумный» срок проведения ремонта зависит от серьезности ситуации. Например, отсутствие отопления зимой является проблемой, требующей более срочного решения, чем отсутствие отопления летом. Нередко разумным сроком для проведения необходимого ремонта считается срок в две недели.
- 3) Арендодатель необоснованно проникает в ваше жилье или фотографирует его. Арендодатель может войти в ваше жилье на законных основаниях, например для проведения ремонта, предоставив «разумное» уведомление, или без такого уведомления в чрезвычайной ситуации. Если арендодатель за двадцать четыре (24) часа предупреждает вас о том, что войдет в ваше жилье, обычно это

считается разумным сроком. Обсудите свою ситуацию с юристом, если считаете, что арендодатель проник в ваше жилье необоснованно.

- 4) Арендодатель угрожает вам физической расправой, используя слова или телесные сигналы.
- 5) Арендодатель пытается заставить вас съехать, предлагая вам деньги.
 - а) Арендодатели имеют право предлагать своим жильцам выкупить их право на аренду жилья, защищенного законом LARSO, в рамках Программы уведомления о выкупе прав арендаторов. В таком случае арендодатель обязан уведомить вас о ваших правах в рамках этого закона. При наличии такого уведомления предложение заплатить деньги за съезд, возможно, не будет считаться фактом притеснения.
- 6) Арендодатель лжет вам, вводит вас в заблуждение или скрывает от вас важную информацию, чтобы заставить вас переехать.
- 7) Арендодатель угрожает выселить вас, в том числе путем вручения вам уведомления о выселении, на основании фактов, которые у него нет оснований считать соответствующими действительности.
 - а) Чтобы арендодатель понес ответственность за притеснения в соответствии с этим положением, вы должны выиграть дело о выселении или получить отказ в его рассмотрении.
- 8) Арендодатель угрожает совершить или не совершить определенные действия, что нарушит мир и покой в вашем доме. Или арендодатель угрожает совершить или не совершить определенные действия, что сделает арендуемое помещение непригодным для проживания.
- 9) Арендодатель отказывается подтвердить получение или принять от вас арендную плату при оплате в порядке, установленном договором аренды, или в том порядке, который вы обычно используете.
- 10) Арендодатель задает вопросы о вашем иммиграционном статусе или иммиграционном статусе членов вашей семьи или соседа по жилью, в том числе, если арендатор заставляет вас, членов вашей семьи или соседа по жилью сообщать или доказывать что-либо в связи с иммиграционным статусом.
 - а) Если вы проживаете в субсидированном жилье, например по Восьмой программе, Управление жилищного обеспечения имеет право задавать вопросы об иммиграционном статусе, и это не является незаконным.

- 11)Арендодатель угрожает предоставить или предоставляет кому-либо информацию об иммиграционном статусе членов вашего домохозяйства.
- 12)Арендодатель предоставляет или угрожает предоставить информацию о вас в государственные органы, чтобы заставить вас съехать или потому что вы совершили защищенное законом действие. Например, когда арендодатель угрожает вызвать службу детской опеки, если вы не прекратите жаловаться на плохие условия или если вы не съедете.
- 13)Арендодатель подвергает вас дискриминации на основании вашей расовой принадлежности, пола, сексуальной ориентации или иных охраняемых законом признаков.
 - а) Как правило, необходимо будет доказать, что арендодатель дискриминировал вас по причине охраняемого законом признака. Продемонстрировать это нелегко, потому что найти доказательства того, почему арендодатель поступил именно таким образом, бывает трудно.
- 14)Арендодатель принимает в отношении вас ответные меры в связи с тем, что вы объединились с другими жильцами или создали союз съемщиков жилья.
- 15)Арендодатель вторгается в вашу частную жизнь или запрашивает информацию, нарушающую ваше право на частную жизнь. Например, спрашивает о вашем статусе резидента или гражданстве или просит предоставить номер социального страхования только ради того, чтобы причинить вам беспокойство.
 - а) Если речь идет о субсидированном жилье и в некоторых других ситуациях, по закону арендодатель может иметь право запросить у вас номер социального страхования. Чтобы определить, было ли требование арендодателя о предоставлении ему вашего номера социального страхования законным, проконсультируйтесь с юристом.
- 16)Неоднократное совершение или несовершение действий, которые существенно нарушают ваше спокойное владение жильем или которые с большой вероятностью могут вынудить человека съехать.

Контрольный список для арендаторов, подвергающихся притеснениям

А) Записывайте все:

- 1) Записывайте всё в связи с неправомерными действиями арендатора, включая даты и имена свидетелей, которые видели происходящее. Также записывайте, что делали вы, например, звонили в коммунальные службы по поводу отключения или просили арендодателя/управдома что-либо сделать (что-то починить) или перестать что-либо делать (входить в ваш дом без предупреждения). Общайтесь с арендодателем в письменном форме, чтобы зафиксировать происходящее. В этом смысле удобным способом общения может быть электронная почта или СМС-сообщения. В своем общении будьте кратки, официальные и ограничивайтесь только необходимой информацией.
 - а) Например, «15 июля 2022 года – в 4:00 отключилось электричество, включилось только в 22:00 в воскресенье. Я позвонил в DWP и отправил письмо управдому по электронной почте. Свидетели: жена и сосед Марти из квартиры 4С».
- 2) Сохраняйте копии документов и переписку:
 - а) Необходимо сохранять всё в связи с притеснениями, которым вы подвергаетесь. Сохраняйте сообщения/переписку с арендодателем. Если вы получаете уведомления от арендодателя или коммунальной компании или какие-либо иные документы в письменном виде, связанные с происходящим, сохраняйте их. Если вы подадите в суд на арендодателя, эта информация понадобится вам, чтобы доказать, каким притеснениям вы подверглись и какой ущерб понесли.

В) Направьте официальное письмо арендодателю с требованием предпринять определенные действия (например, произвести необходимый ремонт) или прекратить определенные действия (например, притеснять вас).

- 1) Если арендодатель подвергает вас притеснениям, направьте ему письмо с требованием прекратить это делать. Отправьте письмо именно арендодателю, даже если притеснения осуществляет управдом. Если вы считаете, что после письма ситуация только ухудшится, сначала посоветуйтесь с юристом или

активистом по работе с арендаторами. Однако перед тем как подать на арендодателя в суде, вам обязательно будет отправить такое письмо и дать арендодателю шанс прекратить свои действия. Если в разумные сроки после отправки письма арендодатель прекратит притеснения, вы, возможно, не сможете подать на него в суд за притеснения. Прежде чем подавать иск, обсудите свою ситуацию с юристом.

- 2) Подайте жалобу в Департамент жилищного строительства Лос-Анджелеса (LAHD). Возможно, LAHD сможет добиться того, чтобы арендодатель прекратил притеснения. Даже если LAHD не сможет помочь, жалоба будет служить доказательством того, что вы пытались решить проблему. Она также может помочь другим жильцам. С LAHD можно связаться по телефону (866) 557-7368 или через сайт <https://housing.lacity.org/residents/file-a-rso-complaint>.
- 3) Проконсультируйтесь с юристом или рассмотрите возможность самостоятельно обратиться в суд мелких исков. Если вы отвечаете критериям для получения юридических услуг в LAFLA, LAFLA может помочь вам подать иск в обычный суд на арендодателя или помочь с обращением в суд мелких исков. Обратиться в LAFLA можно по телефону (800) 399-4529 или онлайн на сайте www.lafla.org. Если LAFLA не сможет помочь, мы предоставим вам список юристов, которые смогут.

