



Мой арендодатель вручил мне 3-дневное извещение о расторжении договора

❖ Упомянутые нами публикации можно найти на сайте WashingtonLawHelp.org.

Я живу в штате Вашингтон. Стоит ли мне это читать?

Да, если вы снимаете жилую площадь и только что получили от арендодателя **3-дневное извещение о расторжении договора** (3-Day Notice to Quit).

Нет, если вы владеете мобильным домом, в котором проживаете, и снимаете участок для этого дома. Вместо этого прочитайте публикацию [My Landlord Just Threatened to Evict Me from my Manufactured/Mobile Home Park](#) (Мой арендодатель только что угрожал, что выселит меня с территории парка для промышленно изготовленных (мобильных) домов) и незамедлительно проконсультируйтесь с юристом. Ниже приведена контактная информация.

О чем вы узнаете, прочитав это?

- ✓ Что означает такое извещение.
- ✓ Что делать, если вы получили такое извещение от своего арендодателя.
- ✓ Где получить юридическую помощь.

Что означает 3-дневное извещение о расторжении договора?

Это письменное требование от вашего арендодателя. Арендодатель может вручить вам такое извещение за «нанесение ущерба или неудобства». Арендодатель вручит вам такое извещение, если он считает, что вы:

- наносите серьезный ущерб жилищной собственности, или уничтожаете ее или позволяете другим делать это;
- занимаетесь незаконными действиями на территории жилищной собственности, что нарушает возможность пользования ею и спокойного проживания на территории другими лицами;
- принимаете участие в гангстерской деятельности, угрожающей как самой жилищной собственности, так и безопасности других лиц, проживающих на территории собственности;
- в значительной мере и неоднократно мешаете пользованию жилищной собственностью другими лицами.

Что мне следует сделать, если я получил такое извещение?

Если вы получили подобное извещение, у вас нет возможности исправить проблему и остаться проживать в снимаемой квартире. **Постарайтесь незамедлительно получить юридическую помощь**, если вы получили такое извещение. См. ниже контактную информацию.

Что означает вызывать «неудобства» (nuisance)?

Юридическое значение этого слова отличается от его значения, употребляемого в обычной речи. Здесь оно означает делать что-то, что:

- необоснованно и существенно препятствует возможности других лиц пользоваться и наслаждаться жилищной собственностью;
- наносит ущерб жилищной собственности;

Это может быть физическое действие, например разбрасывание мусора и грязи на территории жилищной собственности; или это может быть что-то еще, что наносит ущерб арендодателю или другому лицу, например, громкий шум или неприятные запахи, исходящие из вашей квартиры.

Недостаточно того, что это просто доставляет неудобства или оскорбляет вкус другого лица. Должен быть реальный ущерб жилищной собственности или что-то, что вызывает сильный физический дискомфорт.

Обычно это не единичный, изолированный случай.

Ваш арендодатель не должен направлять вам 3-дневное извещение с требованием выехать на основании того, что вы вызвали неудобства, если вы нарушили условие договора об аренде, которое вы можете исправить, например, если был запрет на домашних животных или на курение. Нарушение правила аренды редко бывает вызовом неудобств.

Мой сосед пожаловался, что мой телевизор работает слишком громко. Считается ли это неудобством?

Нет. Неудобство должно быть чрезмерным. Чтобы считаться неудобством согласно юридическому определению, ситуация должна потенциально быть опасной для кого-то или для здоровья.

Жалоба на шум – часть обычной жизни. Это не нанесло никому серьезного ущерба или травмы. Это не неудобство.

Однако, если ваш телевизор работает на очень высокой громкости, и это происходит неоднократно, очень громко в тихие часы, и это не позволяет другим спать, то арендодатель может утверждать, что это считается неудобством.

Что мне следует сделать, если я получил 3-дневное извещение о расторжении договора из-за вызова неудобств?

Незамедлительно поговорите с юристом о своем деле и о том, что говорит о ваших действиях это извещение. С точки зрения закона это может не быть неудобством. Это зависит от конкретной ситуации.

Что значит «нанесение ущерба» (waste)?

Юридическое значение этого слова также отличается от его значения, употребляемого в обычной речи.

Арендодатель может выселить арендатора из-за нанесения ущерба только, если у них есть доказательство того, что арендатор нанес значительный ущерб собственности.

- Это должен быть серьезный и необратимый физический ущерб имуществу в результате грубого обращения или небрежного отношения арендатора.
- Это должно вызвать снижение ценности жилищной собственности.

Обычный ущерб жилищной собственности или ущерб в результате нормального износа не считаются «нанесением ущерба».

Что мне следует сделать, если я получил 3-дневное извещение о расторжении договора из-за того, что я нанес ущерб?

Незамедлительно поговорите с юристом о своем деле и о том, что говорит о ваших действиях это извещение. С точки зрения закона это может не быть нанесением ущерба. Это зависит от конкретной ситуации.

Должно ли извещение указать детали или описать что-то конкретно?

Да.

Извещение должно включать достаточно детальной и конкретной информации, чтобы вы могли защитить себя против иска арендодателя. Извещение должно включать такие факты, как время и даты любых действий или случаев, в которых, по утверждению арендодателя, вы участвовали.

Извещение, которое просто содержит расплывчатые утверждения и (или) не содержит фактов, недостаточно. Извещение, в котором говорится только о том, что вы «занимаетесь незаконной деятельностью», «занимаетесь преступной деятельностью» или «представляете угрозу безопасности других», не является надлежащим извещением.

Должно ли 3-дневное извещение о расторжении договора быть доставлено определенным образом?

Да. Арендодатель (или сотрудник их офиса, или другой взрослый) должен **«лично вручить»** извещение вам на дому.

Арендодатель может вручить извещение также другому взрослому лицу или подростку старшего возраста, если они проживают вместе с вами. Если арендодатель вручает извещение таким «замещающим способом», они должны также отправить копию извещения вам.

Если арендодатель пытается, но не может вручить извещение вам лично, он должен «вручить» извещения, прикрепив их на вашу дверь, а затем он должен также отправить копию вам по почте.

Может ли арендодатель отправить мне 3-дневное извещение по эл. почте?

Нет. 3-дневное извещение, отправленное текстовым сообщением, голосовой почтой, эл. почтой или лично, не считается доставленным должным образом. Оно не может служить началом процесса выселения.

Требуется ли, чтобы извещение было нотариально заверенным?

Нет.

Может ли мой арендодатель выселить меня, просто вручив мне это извещение?

Нет. Закон штата Вашингтон не позволяет арендодателям выселять арендаторов без соблюдения надлежащего судебного процесса выселения.

Прежде чем возбудить дело о выселении, арендодатель обязан вручить вам надлежащее письменное извещение о «прекращении аренды». 3-дневное извещение о расторжении договора является одним из извещений о прекращении аренды.

Если по истечении 3-х дней вы по-прежнему продолжаете проживать в этой же квартире, арендодатель может возбудить против вас судебное дело о выселении. Арендодатель делает это, вручив вам официальные судебные бумаги под названием «Повестка» и «Жалоба». Эти бумаги могут потребовать от вас отправить ответ арендодателю или их юристу.

Арендодатель должен выиграть судебное дело о вашем выселении и получить подписанный судьей приказ, предписывающий шерифу выселить вас. Только шериф может формально выселить вас или поменять замки на снимаемом помещении.

Я получил 3-дневное извещение о расторжении договора. Я не делал ничего из того, что говорится в извещении. Что мне следует сделать?

Если вы хотите оспорить выселение, **незамедлительно поговорите с юристом**. Вам придется доказать свое дело в суде. Это значит, что вам придется представить доказательства того, что вы не наносили ущерба и не вызывали неудобства. Это может означать также, что у вас есть свидетели, которые лично знакомы с фактами и готовы дать показания.

Юрист может помочь вам в таком деле. См. ниже контактную информацию. Прочитайте [Getting Ready for a Court Hearing or Trial](#) (Как подготовиться к судебному слушанию или процессу), чтобы понять, что вы можете сделать для оспаривания дела о выселении в суде.

Получите юридическую помощь

- **Вам грозит выселение?** Позвоните по тел. 1-855-657-8387.
- **Обратитесь онлайн в [CLEAR*Online](https://nwjustice.org/apply-online) - nwjustice.org/apply-online**
- **Вам грозит переход заложенной недвижимости в собственность залогодержателя (Foreclosure)?** Позвоните по тел. 1-800-606-4819.
- **У вас юридическая проблема в округе Кинг (но не выселение и не Foreclosure)?** Позвоните по тел. 2-1-1 (или телефону для бесплатного соединения 1-877-211-9274) в будние дни с 8.00 до 18.00. Здесь дадут вам направление в юридическое агентство.

- **У вас юридическая проблема за пределами округа Кинг** (но не выселение и не Foreclosure)? Позвоните по горячей линии CLEAR Hotline по тел. 1-888-201-1014 в будние дни с 9.15 до 12:15 или подайте заявление онлайн на сайте nwjustice.org/apply-online.
- **Лица старше 60 лет**, у которых возник юридический вопрос и которые проживают за пределами округа Кинг, могут звонить в службу CLEAR*Sr. по тел. 1-888-387-7111.

Глухонемые лица, а также лица с нарушениями слуха или речи могут позвонить по любому из этих номеров с помощью оператора релейной связи по своему выбору.

Предоставляются услуги переводчиков.

Эта публикация предлагает общую информацию о ваших правах и обязанностях. Не предполагается, что эта публикация может заменить конкретную юридическую консультацию.

© 2023 Northwest Justice Project — 1-888-201-1014

(Разрешение копировать и распространять предоставлено организации Alliance for Equal Justice и частным лицам исключительно в некоммерческих целях.)