



ЗНАЙТЕ СВОЇ ПРАВА ЯК ОРЕНДАРЯ В КАЛІФОРНІЇ

- **Ваша орендна плата, як правило, може бути збільшена не більше ніж на 10% протягом одного року.** Залежно від того, де ви живете, цей ліміт може бути ще нижчим. Перегляньте таблицю на наступній сторінці, щоб дізнатися, який максимальний ліміт діє у вашому місці проживання. Підвищуючи орендну плату, орендодавець повинен надати офіційне письмове повідомлення (телефонного дзвінка, SMS або електронного листа не достатньо) щонайменше за 30 днів до того, як підвищення набуде чинності. Якщо оренда підвищується більш ніж на 10%, орендодавець повинен повідомити про це щонайменше за 90 днів до того, як підвищення набуде чинності.
- **Вас можуть виселити тільки за рішенням суду.** Власник житла не має права замикати вас, відключати комунальні послуги або виставляти ваші речі на вулицю, намагаючись вигнати вас звідти. У разі отримання повідомлення про виселення негайно звертайтеся по юридичну допомогу. Якщо ваш орендодавець подасть заяву про виселення до суду, а ви не відповісте, суд може винести ухвалу про виселення, не вислухавши вас.
- **Зазвичай вас можуть виселити лише з "поважної причини".** Це не діє, якщо ви прожили в орендованому помешканні менше року або деяких типів житла, наприклад, побудованого за останні 15 років. ([Цивільний кодекс §1946.2.](#))
Поважна причина охоплює таке:
 - Несплата орендної плати
 - Порушення істотної умови договору оренди
 - Заподіяння матеріальної шкоди або витрат, або використання приміщення в незаконних цілях
 - Злочинна або спрямована проти вашого орендодавця діяльність у приміщенні
 - Відмова у законному доступі до приміщення
 - Відмова від підписання нового договору оренди, який містить умови, подібні до вашого чинного договору
 - Власник вилучає житло з ринку оренди, переїжджає в нього, зносить або суттєво перепланує житло, або виконує закон чи постанову, яка вимагає від вас виселитися.
- **Ваш орендодавець повинен усунути проблеми, що загрожують здоров'ю та безпеці.** Наприклад, орендодавець повинен забезпечити в приміщенні безпечну та функціональну водогінну систему та опалення, а також очистити приміщення від тарганів і щурів. У разі виникнення проблем, що загрожують здоров'ю або безпеці, зверніться до орендодавця з письмовим проханням усунути їх і збережіть копії своїх звернень.
- **Ваш орендодавець повинен повернути вам заставу.** Ваш орендодавець повинен зазначити всі відрахування з вашої застави протягом 21 дня після того, як ви звільните житло. Відрахування стосуються таких пунктів, як несплачена оренда, прибирання та ремонт пошкоджень, що виходять за рамки звичайного зносу.
- **Ваш орендодавець повинен забезпечити розумні зручності, якщо ви маєте обмежені можливості.** Ваш орендодавець також повинен дозволити вам вносити розумні фізичні зміни в орендоване житло.
- **Ваш орендодавець не може вас дискримінувати.** Дискримінація за ознакою раси, релігії, статі, сексуальної орієнтації, інвалідності, сімейного стану, джерела доходу, статусу ветерана або за деякими іншими ознаками незаконна.
- **Ваш орендодавець не має права переслідувати вас у будь-який спосіб за те, що ви користуєтеся своїми правами орендаря.** Ваш орендодавець також не має права погрожувати вам розкрити ваш імміграційний статус, щоб змусити вас виїхати, переслідувати або мститися вам шляхом розкриття вашого імміграційного статусу правоохоронним органам.
- **Ви можете мати додаткові права.** Ви можете мати додаткові права відповідно до місцевих законів про контроль орендної плати, стабілізацію орендної плати або виселення на підставі поважної причини. Перевірте, які правила діють у вашому регіоні, відвідавши вебсайт місцевих органів влади.

Якнайшвидше зверніться по юридичну допомогу, якщо вважаєте, що орендодавець порушив ваші права орендаря або якщо вам загрожує виселення. Якщо ви не можете дозволити собі адвоката, то маєте право на безкоштовну або недорогу правову допомогу. Щоб знайти офіс правової допомоги поблизу вашого місця проживання, відвідайте [LawHelpCA](#). Потім натисніть на вкладку посередині сторінки з написом "Знайти юридичну допомогу" і введіть свій округ. Якщо ви не маєте права на безоплатну правову допомогу й потребуєте допомоги в пошуку адвоката, відвідайте вебсторінку [Колегії адвокатів штату Каліфорнія](#), щоб знайти службу перенаправлення до місцевого сертифікованого адвоката, або відвідайте [вебсторінку Судів Каліфорнії](#) для орендарів, яким загрожує виселення.

Для отримання додаткової інформації та ресурсів відвідайте www.oag.ca.gov/housing.



ОБМЕЖЕННЯ НА ПІДВИЩЕННЯ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ПО ВСЬОМУ ШТАТУ ВІДПОВІДНО ДО ЗАКОНУ ПРО ЗАХИСТ ОРЕНДАРІВ У КАЛІФОРНІЇ ДІЄ ДО 31 ЛИПНЯ 2024 РОКУ

Закон про захист орендарів у Каліфорнії, який набув чинності 1 січня 2020 року, передбачає обмеження того, наскільки орендодавець може підвищити орендну плату протягом будь-якого 12-місячного періоду. Підвищення орендної плати обмежується "5% плюс відсоток від зміни вартості життя", а максимальне річне підвищення орендної плати не повинне перевищувати 10%. Ступінь підвищення орендної плати залежить від того, де ви живете і коли підвищення набуде чинності. Ця діаграма показує максимальне підвищення орендної плати, яке зараз дозволено Законом про захист прав орендарів:

Район ¹	Підвищення починається між 01.08.2022 та 31.07.2023.	Підвищення починається між 01.08.2023 та 31.07.2024.
Район Лос-Анджелеса: <ul style="list-style-type: none">Округ Лос-АнджелесОкруг Орандж	10%	8.8%
Район Ріверсайд: <ul style="list-style-type: none">Округ РіверсайдОкруг Сан-Бернардіно	10%	9.6%
Район Сан-Дієго: <ul style="list-style-type: none">Округ Сан-Дієго	10%	10%
Район Сан-Франциско: <ul style="list-style-type: none">Округ АламедаОкруг Контра КостаОкруг МарінОкруг Сан-ФранцискоОкруг Сан-Матео	10%	9.2%
Всі інші округи	10%	9.2%

Щодо підвищення орендної плати до або після зазначених вище дат, будь ласка, дивіться розділ [1974.12 Цивільного кодексу](#) про те, як розрахувати граничний розмір підвищення орендної плати.

Ці обмеження на підвищення орендної плати застосовуються до більшості орендованого житла² в Каліфорнії віком понад 15 років, включно з односімейними будинками та кондомініумами, що належать корпораціям, мобільними будинками, орендованими в управлінні парком мобільних будинків, та житлом, орендованим отримувачами ваучерів на право вибору житла за Розділом 8.

На додаток до цього загальнодержавного ліміту, у вашому місті чи окрузі можуть діяти більш суворі закони щодо контролю за розміром орендної плати. Перевірте вебсторінки вашого міста та округу, а також інші місцеві ресурси, щоб дізнатися, чи існують інші способи захисту від підвищення орендної плати там, де ви мешкаєте. Якщо ви вважаєте, що стали жертвою незаконного підвищення орендної плати, негайно зверніться по правову допомогу.

- 1 Зміну вартості життя вимірюють на основі індексу споживчих цін за квітень, [опублікованого](#) Бюро статистики праці США для районів Лос-Анджелес, Ріверсайд, Сан-Франциско та Сан-Дієго. Для всіх інших округів зміна вартості життя вимірюється на основі індексу споживчих цін Каліфорнії за квітень, [опублікованого](#) Департаментом промислових відносин Каліфорнії. За відсутності даних за квітень використовуються дані за березень.
- 2 Обмеження на підвищення орендної плати не поширюється на власників мобільних будинків або на такі типи будинків:
 - Об'єкти, побудовані протягом останніх 15 років (розраховується за оновлюваним підсумком);
 - Об'єкти, визначені законом, нормативним обмеженням або іншим зареєстрованим документом як доступне житло для домогосподарств з дуже низькими, низькими або середнім доходом, або які є предметом угоди, що передбачає надання житлових субсидій для забезпечення доступного житла для таких домогосподарств;
 - Гуртожитки, що належать та управляються вищими навчальними закладами або іншими навчальними закладами;
 - Об'єкти, на які поширюється більш суворий ліміт орендної плати;
 - Власність на два об'єкти в одній структурі, де власник нерухомості проживає в одному об'єкті протягом усього терміну оренди; та
 - Односімейні будинки й кондомініуми, (а) які не належать інвестиційному фонду нерухомості, корпорації, ТОВ з принаймні одним корпоративним членом або управлінню парком мобільних будинків; і (б) якщо орендодавець письмово повідомив орендаря про те, що на оренду не поширюються обмеження орендної плати, встановлені Законом про захист прав орендарів, або вимоги "поважної причини".