



Знайте свои права арендатора в Калифорнии

Как правило, арендная плата может быть увеличена не более чем на 10 % в течение одного года. В зависимости от того, где вы живете, этот предел может быть еще ниже. [Ознакомьтесь с таблицей на следующей странице, чтобы узнать, какой лимит действует в вашем регионе.](#) При повышении арендной платы арендодатель должен направить официальное письменное уведомление — звонка, смс или электронного письма недостаточно — не менее чем за 30 дней до того, как повышение вступит в силу. Если повышение арендной платы составляет более 10 %, ваш арендодатель должен уведомить об этом не менее чем за 90 дней до того, как повышение вступит в силу.

Вас могут выселить только по решению суда. Арендодатель не имеет права запираить вас на ключ, отключать коммунальные услуги или выставлять ваши вещи на улицу, пытаясь вынудить вас покинуть квартиру. Если вы получили уведомление о выселении, немедленно обратитесь за юридической помощью. Если ваш арендодатель подает заявление о выселении в суд, а вы не отвечаете, суд может вынести постановление о выселении, не дожидаясь вас.

Как правило, вас могут выселить только по «справедливой причине». Это не распространяется на жилье, в котором вы прожили менее года, или на некоторые виды жилья, например, построенное за последние 15 лет. ([Гражданский кодекс § 1946.2](#)). Справедливая причина включает в себя:

- Арендатор не платит за квартиру
- Арендатор нарушает существенное условие аренды
- Арендатор создает неудобства, мусорит или использует помещение в незаконных целях
- Арендатор участвует в преступной деятельности в помещении или в отношении арендодателя
- Арендатор отказывается в законном доступе в помещение
- Арендатор отказывается от подписания нового договора аренды, содержащего условия, аналогичные условиям существующего договора аренды
- Владелец снимает квартиру с рынка аренды, переезжает в нее, сносит или существенно перестраивает ее, или выполняет закон или приказ, требующий вашего выезда.

Арендодатель обязан устранить проблемы, связанные с охраной здоровья и безопасностью. Например, он должен обеспечить безопасную и работающую сантехнику и систему отопления, а также следить, чтоб в помещении не было тараканов и крыс. Если есть проблемы со здоровьем или безопасностью, письменно попросите арендодателя устранить их и сохраните копии этих запросов.

Арендодатель должен вернуть вам залог. Арендодатель должен составить подробную инструкцию о любых вычетах из вашего залога в течение 21 дня после того, как вы выедете. Вычеты могут быть сделаны за неоплаченную аренду, уборку и устранение повреждений, выходящих за рамки обычного износа.

Арендодатель обязан предоставить разумные вспомогательные приспособления, если у вас есть инвалидность. Арендодатель также должен разрешить вам вносить разумные физические изменения в арендуемую квартиру.

Арендодатель не может дискриминировать вас. Дискриминация по признаку расы, религии, пола, сексуальной ориентации, инвалидности, семейного положения, источника дохода, статуса ветерана или некоторых других характеристик является незаконной.

Арендодатель не имеет права преследовать вас за то, что вы пользуетесь своими правами арендатора. Арендодатель также не может угрожать раскрытием вашего иммиграционного статуса,



чтобы вынудить вас съехать, а также преследовать или мстить вам, раскрывая ваш иммиграционный статус правоохранительным органам.

У вас могут быть дополнительные права. У вас могут быть дополнительные права в соответствии с местными законами о контроле над арендой, о стабилизации арендной платы или о выселении по справедливой причине. Узнайте, какие правила действуют в вашем регионе, посетив веб-сайт вашего местного правительства.

Обратитесь за юридической помощью как можно скорее, если вы считаете, что арендодатель нарушил ваши права арендатора или если вам грозит выселение. Если вы не можете позволить себе адвоката, вы можете претендовать на бесплатную или недорогую юридическую помощь. Чтобы найти офис юридической помощи по месту вашего проживания, посетите сайт LawHelpCA.org. Затем перейдите на вкладку в середине страницы с надписью «Найти юридическую помощь» и введите свой округ. Если вы не имеете права на юридическую помощь и вам нужна помощь в поиске адвоката, посетите [веб-страницу коллегии адвокатов штата Калифорния](#), чтобы найти местную службу сертифицированных адвокатов, или посетите [веб-страницу судов Калифорнии](#) для арендаторов, столкнувшихся с выселением.

Дополнительную информацию и ресурсы можно найти на сайте www.oag.ca.gov/housing.

Ограничения на повышение арендной платы в масштабах штата в соответствии с Законом о защите квартиросъемщиков Калифорнии до 31 июля 2026 года

Закон о защите квартиросъемщиков Калифорнии, вступивший в силу 1 января 2020 года, ограничивает размер арендной платы, на который арендодатель может повысить ее в течение 12 месяцев. Повышение арендной платы ограничено «5 % плюс процентное изменение прожиточного минимума», а максимальное ежегодное повышение арендной платы составляет 10 %. Насколько может быть увеличена ваша арендная плата, зависит от того, где вы живете и когда повышение арендной платы вступит в силу. Для удобства на этой диаграмме показано максимальное повышение арендной платы, разрешенное в настоящее время в соответствии с Законом о защите квартиросъемщиков. Эта диаграмма носит исключительно информационный характер; максимально допустимое повышение арендной платы регулируется [Гражданским кодексом, разделом 1947.12\(a\)](#).

| Район ¹ | Увеличение начинается в период с 01.08.2024 по 31.07.2025 | Увеличение начинается в период с 01.08.2025 по 31.07.2026 |
|--|---|---|
| Район Лос-Анджелес: <ul style="list-style-type: none">Округ Лос-АнджелесОкруг Оранж | 8,9 % | 8 % |
| Район Риверсайд: <ul style="list-style-type: none">Округ РиверсайдОкруг Сан-Бернардино | 9,3 % | 7.5% |
| Район Сан-Диего: <ul style="list-style-type: none">Округ Сан-Диего | 8,6 % | 8,8 % |

¹ Изменение прожиточного минимума измеряется с помощью апрельского индекса потребительских цен, [публикуемого](#) U.S. Bureau of Labor Statistics (Бюро статистики труда США) для районов Лос-Анджелес, Риверсайд, Сан-Франциско и Сан-Диего. Для всех остальных округов изменение прожиточного минимума измеряется с помощью апрельского индекса потребительских цен Калифорнии, [публикуемого](#) California Department of Industrial Relations (Департаментом производственных отношений Калифорнии). Если данные за апрель отсутствуют, используются данные за март.

| Район ¹ | Увеличение начинается в период с 01.08.2024 по 31.07.2025 | Увеличение начинается в период с 01.08.2025 по 31.07.2026 |
|--|---|---|
| Район Сан-Франциско: <ul style="list-style-type: none"> • Округ Аламеда • Округ Контра-Коста • Округ Марин • Округ Сан-Франциско • Округ Сан-Матео | 8,8 % | 6,3 % |
| Все остальные округа | 8,8 % | 7,7 % |

В отношении повышения арендной платы, вступающего в силу до или после указанных выше дат, см. [раздел 1947.12 Гражданского кодекса](#).

Эти ограничения на повышение арендной платы распространяются на большинство арендного жилья² в Калифорнии, построенного не позднее, чем 15 лет назад, включая односемейные дома и кондоминиумы, принадлежащие корпорациям, мобильные дома, арендуемые у руководства парком мобильных домов, и жилье, арендуемое держателями ваучеров на получение жилья по разделу 8.

Помимо общегосударственного ограничения, в вашем городе или округе могут действовать более строгие законы о контроле арендной платы. Изучите веб-сайты вашего города и округа, а также другие местные ресурсы, чтобы узнать, существуют ли в вашем регионе другие меры защиты от повышения арендной платы. Если вы считаете, что стали жертвой незаконного повышения арендной платы, немедленно обратитесь за юридической помощью.

2 Ограничение на повышение арендной платы не распространяется на владельцев мобильных домов и на следующие типы домов:

- Дома, построенные в течение последних 15 лет (рассчитывается по принципу «скользящего графика»);
- Дома, ограниченные в соответствии с договором, нормативным ограничением или другим зарегистрированным документом как доступное жилье для семей с очень низким, низким или умеренным доходом, или являющиеся предметом соглашения, предоставляющего жилищные субсидии на доступное жилье для этих семей;
- Общежития, принадлежащие и управляемые высшими учебными заведениями или другими школами;
- Дома, на которые распространяется более строгий лимит арендной платы;
- Недвижимость, состоящая из двух единиц в одном строении, где владелец недвижимости проживает в одной единице в течение всего срока аренды; и
- Односемейные дома и кондоминиумы (а) которые не принадлежат инвестиционному трасту недвижимости, корпорации, ООО с хотя бы одним корпоративным членом или управлению парком мобильных домов; И (b) если арендодатель письменно уведомил арендатора о том, что на него не распространяются ограничения арендной платы или требования «справедливой причины», предусмотренные Законом о защите квартиросъемщиков.