



## Знайте свої права орендаря в Каліфорнії

**Як правило, орендна плата може бути збільшена не більше ніж на 10 % протягом одного року.** Залежно від того, де ви живете, ця межа може бути ще нижчою. Ознайомтеся з таблицею на наступній сторінці, щоб дізнатися, який ліміт діє у вашому регіоні. При підвищенні орендної плати орендодавець повинен надіслати офіційне письмове повідомлення — дзвінка, смс або електронного листа недостатньо — не менше ніж за 30 днів до того, як підвищення набере чинності. Якщо підвищення орендної плати становить більше 10 %, ваш орендодавець повинен повідомити про це не менше ніж за 90 днів до того, як підвищення набере чинності.

**Вас можуть виселити тільки за рішенням суду.** Орендодавець не має права замикати вас на ключ, відключати комунальні послуги або виставляти ваші речі на вулицю, намагаючись змусити вас покинути житло. Якщо ви отримали повідомлення про виселення, негайно зверніться за юридичною допомогою. Якщо ваш орендодавець подає заяву про виселення до суду, а ви не відповідаєте, суд може винести постанову про виселення, не чекаючи вас.

**Як правило, вас можуть виселити тільки зі «справедливої причини».** Це не поширюється на житло, в якому ви прожили менше року, або на деякі види житла, наприклад, побудоване за останні 15 років. (Цивільний кодекс § 1946.2). Справедлива причина включає в себе наступне:

- Орендар не платить за квартиру
- Орендар порушує істотну умову оренди
- Орендар створює незручності, смітить або використовує приміщення в незаконних цілях
- Орендар бере участь у злочинній діяльності в приміщенні або стосовно орендодавця
- Орендар відмовляється в законному доступі до приміщення
- Орендар відмовляється від підписання нового договору оренди, що містить умови, аналогічні умовам існуючого договору оренди
- Власник знімає квартиру з ринку оренди, переїжджає в неї, зносить або істотно перебудовує її, або виконує закон або наказ, що вимагає вашого виїзду.

**Орендодавець зобов'язаний усунути проблеми, пов'язані з охороною здоров'я та безпекою.**

Наприклад, він повинен забезпечити безпечну та справну сантехніку та систему опалення, а також стежити, щоб у приміщенні не було тарганів та шурів. Якщо є проблеми зі здоров'ям або безпекою, письмово попросіть орендодавця усунути їх і збережіть копії цих запитів.

**Орендодавець повинен повернути вам заставу.** Ваш орендодавець повинен детально перерахувати всі відрахування з вашого заставного депозиту протягом 21 дня після вашого виїзду. Вирахування можуть бути зроблені за неоплачену оренду, прибирання та усунення пошкоджень, що виходять за межі звичайного зносу.

**Орендодавець зобов'язаний надати розумні допоміжні пристосування, якщо у вас є інвалідність.** Орендодавець також повинен дозволити вам вносити розумні фізичні зміни в орендовану квартиру.

**Орендодавець не може дискримінувати вас.** Дискримінація за ознакою раси, релігії, статі, сексуальної орієнтації, інвалідності, сімейного стану, джерела доходу, статусу ветерана або деяких інших характеристик є незаконною.



**Орендодавець не має права переслідувати вас за те, що ви користуєтеся своїми правами орендаря.** Орендодавець також не може погрожувати розкриттям вашого імміграційного статусу, щоб змусити вас виїхати, а також переслідувати або мститися вам, розкриваючи ваш імміграційний статус правоохоронним органам.

**У вас можуть бути додаткові права.** У вас можуть бути додаткові права відповідно до місцевих законів про контроль над орендою, про стабілізацію орендної плати або про виселення зі справедливої причини. Дізнайтеся, які правила діють у вашому регіоні, відвідавши вебсайт вашого місцевого уряду.

**Зверніться за юридичною допомогою якомога швидше, якщо ви вважаєте, що орендодавець порушив ваші права орендаря або якщо вам загрожує виселення.** Якщо ви не можете дозволити собі адвоката, ви можете претендувати на безкоштовну або недорогу юридичну допомогу. Щоб знайти офіс юридичної допомоги за місцем вашого проживання, відвідайте вебсайт [LawHelpCA.org](http://LawHelpCA.org). Потім перейдіть на вкладку в середині сторінки з написом «Знайти юридичну допомогу» і введіть свій округ. Якщо ви не маєте права на юридичну допомогу і вам потрібна допомога в пошуку адвоката, відвідайте [вебсторінку колегії адвокатів штату Каліфорнія](#), щоб знайти місцеву службу сертифікованих адвокатів, або відвідайте [вебсторінку судів Каліфорнії](#) для орендарів, які зіткнулися з виселенням.

Додаткову інформацію та ресурси можна знайти на сайті [www.oag.ca.gov/housing](http://www.oag.ca.gov/housing).

### **Обмеження на підвищення орендної плати в масштабах штату відповідно до Закону про захист квартиронаймачів Каліфорнії до 31 липня 2026 року**

Закон про захист квартиронаймачів Каліфорнії, який набрав чинності 1 січня 2020 року, обмежує розмір орендної плати, на який орендодавець може підвищити її протягом 12 місяців. Підвищення орендної плати обмежено «5 % плюс процентна зміна прожиткового мінімуму», а максимальне щорічне підвищення орендної плати становить 10 %. Наскільки може бути збільшена ваша орендна плата, залежить від того, де ви живете і коли підвищення орендної плати набере чинності. Для зручності на цій діаграмі показано максимальне підвищення орендної плати, дозволене на даний час відповідно до Закону про захист квартиронаймачів. Ця діаграма носить виключно інформаційний характер; максимально допустиме підвищення орендної плати регулюється [Цивільним кодексом, розділом 1947.12\(a\)](#).

Район <sup>1</sup>	Збільшення починається в період з 01.08.2024 по 31.07.2025	Збільшення починається в період з 01.08.2025 по 31.07.2026
<b>Район Лос-Анджелес:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Округ Лос-Анджелес</li><li>Округ Оранж</li></ul>	8,9 %	8 %
<b>Район Ріверсайд:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Округ Ріверсайд</li><li>Округ Сан-Бернардіно</li></ul>	9,3 %	7,5 %
<b>Район Сан-Дієго:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Округ Сан-Дієго</li></ul>	8,6 %	8,8 %

<sup>1</sup> Зміна прожиткового мінімуму вимірюється за допомогою квітневого індексу споживчих цін, що [публікується](#) U.S. Bureau of Labor Statistics (Бюро статистики праці США) для районів Лос-Анджелес, Ріверсайд, Сан-Франциско і Сан-Дієго. Для всіх інших округів зміна прожиткового мінімуму вимірюється за допомогою квітневого індексу споживчих цін Каліфорнії, що [публікується](#) California Department of Industrial Relations (Департаментом виробничих відносин Каліфорнії). Якщо дані за квітень відсутні, використовуються дані за березень.

Район <sup>1</sup>	Збільшення починається в період з 01.08.2024 по 31.07.2025	Збільшення починається в період з 01.08.2025 по 31.07.2026
<b>Район Сан-Франциско:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Округ Аламеда</li> <li>• Округ Контра-Коста</li> <li>• Округ Марін</li> <li>• Округ Сан-Франциско</li> <li>• Округ Сан-Матео</li> </ul>	8,8 %	6,3 %
<b>Всі інші округи</b>	8,8 %	7,7 %

Щодо підвищення орендної плати, яке набирає чинності до або після зазначених вище дат, див. [розділ 1947.12 Цивільного кодексу](#).

Ці обмеження на підвищення орендної плати поширюються на більшість орендного житла<sup>2</sup> в Каліфорнії, побудованого не пізніше, ніж 15 років тому, включаючи односімейні будинки та кондомініуми, що належать корпораціям, мобільні будинки, орендовані у керівництва парків мобільних будинків, та житло, орендоване власниками ваучерів на отримання житла за розділом 8.

Окрім загальнодержавного обмеження, у вашому місті або окрузі можуть діяти більш суворі закони про контроль орендної плати. Вивчіть вебсайти вашого міста та округу, а також інші місцеві ресурси, щоб дізнатися, чи існують у вашому регіоні інші заходи захисту від підвищення орендної плати. Якщо ви вважаєте, що стали жертвою незаконного підвищення орендної плати, негайно зверніться за юридичною допомогою.

<sup>2</sup> Обмеження на підвищення орендної плати не поширюється на власників мобільних будинків та на такі типи будинків:

- Будинки, побудовані протягом останніх 15 років (розраховується за принципом «ковзного графіка»);
- Будинки, обмежені відповідно до договору, нормативного обмеження або іншого зареєстрованого документа як доступне житло для сімей з дуже низьким, низьким або помірним доходом, або які є предметом угоди, що надає житлові субсидії на доступне житло для цих сімей;
- Гуртожитки, що належать і управляються вищими навчальними закладами або іншими школами;
- Будинки, на які поширюється більш суворий ліміт орендної плати;
- Нерухомість, що складається з двох одиниць в одній будівлі, де власник нерухомості проживає в одній одиниці протягом усього терміну оренди; та
- Односімейні будинки та кондомініуми (а) які не належать інвестиційному трасту нерухомості, корпорації, ТОВ з хоча б одним корпоративним членом або управлінню парком мобільних будинків; і (б) якщо орендодавець письмово повідомив орендаря про те, що на нього не поширюються обмеження орендної плати або вимоги «справедливої причини», передбачені Законом про захист квартирнаймачів.