

Город Западный Голливуд

**СЛУШАНИЯ
И
СРЕДСТВА
ПРАВОВОЙ ЗАЩИТЫ
СПРАВОЧНИК**



РЕНТ-КОНТРОЛЬ

Пересмотрено в сентябре
сентябрь 2019

**Администрация Вест-
Голливуда**

Отдел рент-контроля и жилья.

8300 бульвар Санта-Моника, 1-й этаж
Вест-Голливуд, Калифорния 90069
(323) 848-6450

Этот справочник

был подготовлен как руководство для жильцов и домовладельцев г. Вест-Голливуд, чтобы помочь им решить, нужно ли возбуждать дело, как подготовиться к слушанию и понять принятое решение. Эта информация основана на требованиях и процедурах, изложенных в Постановлении о рент-контроле Администрации Вест-Голливуда – Главе 17 Муниципального кодекса, которую можно найти он-лайн на www.weho.org под табличкой City Hall. Бумажную копию Положения и сопутствующих правил можно также купить в регистратуре муниципалитета.

Сотрудники Отдела рент-контроля отвечают на вопросы и дают консультации по вопросам проведения слушаний в часы работы муниципалитета.

Для получения дополнительной информации, пожалуйста, звоните нам по тел (323) 848-6450

СЛУШАНИЯ О РЕНТ-КОНТРОЛЕ В ВЕСТ-ГОЛЛИВУДЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	ВОПРОСЫ ДЛЯ СЛУШАНИЙ_____	1
2.	ВОЗБУЖДЕНИЕ ДЕЛА_____	3
3.	ПОСЛЕ ВОЗБУЖДЕНИЯ ДЕЛА_____	6
4.	НА СЛУШАНИИ _____	7
5.	КАК ПОДГОТОВИТЬСЯ_____	9
6.	СОБЕРИТЕ ДОКАЗАТЕЛЬСТВА_____	11
7.	СУММА УМЕНЬШЕНИЙ РЕНТА_____	14
8.	ВАЖНЫЕ ЗАМЕЧАНИЯ _____	16
9.	РЕШЕНИЕ СЛУШАНИЯ_____	18
10.	ОТМЕНА УМЕНЬШЕНИЯ РЕНТА_____	20
11.	ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ _____	22

• 1. ВОПРОСЫ ДЛЯ СЛУШАНИЙ

Цель данной брошюры - объяснить, как происходит слушание о рент-контроле, и помочь вам подготовиться к такому слушанию. Вам, возможно, придется участвовать в слушании дела о решении одного из следующих вопросов.

• МАКСИМАЛЬНО ДОПУСТИМЫЙ РЕНТ

Проводящий слушание инспектор определит размер максимально допустимого рента (платы за квартиру) исключительно в информативных целях. На таком слушании не будет принято решений о понижении рента или компенсации завышения рента.

• КОМПЕНСАЦИЯ ЗАВЫШЕНИЯ РЕНТА

Жильцы могут потребовать возврата денег, взятых с них сверх установленного на слушании максимально допустимого рента. Если проводящий слушание инспектор решит, что жилец заплатил выше суммы рента, установленной законом, инспектор может потребовать, чтобы домовладелец компенсировал жильцу сумму переплаты.

• КОРРЕКТИРОВКА РЕНТА

Жильцы могут попросить провести слушание о корректировке рента, если жилищные услуги были ликвидированы или значительно сокращены, или если домовладелец не содержал жилье в соответствии с нормативами, указанными в Постановлении о рент-контроле.

Для получения информации о других видах слушаний и административных процедур, обращайтесь в Отдел рент-контроля по тел. 323-848-6450

● 2. ВОЗБУЖДЕНИЕ ДЕЛА

По закону, жильцы обязаны уведомить домовладельцев о проблемах, которые могут привести к слушанию, прежде чем подавать на слушание. Подробное разъяснение всех требований дано на бланке заявления, а жильцы могут также воспользоваться бланками писем. Бланки заявлений и писем можно взять в Отделе рент-контроля в здании муниципалитета..

● ЗАЯВЛЕНИЯ О КОРРЕКТИРОВКЕ РЕНТА

Если вы – жилец, заявляющий, что предоставленные вам жилищные услуги были существенно сокращены или что ваш хозяин не содержал жилье в соответствии с нормативами, указанными в Постановлении о рент-контроле, вам нужно послать своему домовладельцу письменную заявку о восстановлении услуг или о необходимом ремонте. Сохраните копию этого письма для представления в офис Рент-контроля.

На слушании будут обсуждаться только вопросы, указанные в письме-заявке. Администрация города разработала бланк письма для обращения к домовладельцу с просьбой о ремонте или восстановлении жилищных услуг. Администрация города настоятельно рекомендует жильцам пользоваться этими бланками писем. Их можно получить в Отделе рент-контроля или онлайн.

Ниже даны примеры жилищных услуг, которые были существенно сокращены:

- Прачечная, которой могли пользоваться жильцы за плату в виде бросаемых в автомат монет, больше им не предоставляется.
- Прекращена еженедельная обработка зеленых насаждений.
- Отменен доступ к хранилищу или к индивидуально отведенному парковочному месту.
- Сломанные светильники не отремонтированы.
- Не производится ухода за плавательным бассейном

Если домовладелец не обращает должного внимания на жалобы жильца в течение 30 дней после получения письменной заявки или если прошло менее 30 дней, но домовладелец заявил, что не собирается решать указанные проблемы, жилец может подать на слушание. К заявлению о проведении слушания нужно приложить копию письма-заявки жильца.

• **СЛУШАНИЯ О ЗАВЫШЕНИИ РЕНТА**

Если вы – жилец, заявляющий, что с вас взяли завышенную сумму рента, вы должны, прежде всего, дать хозяину письменное уведомление, обосновывающее ваше утверждение о переплате рента, и попросить компенсации. Администрация города разработала бланки писем, использование которых поможет подсчитать переплату рента и

попросить у домовладельца компенсации. Их можно получить в Отделе рент-контроля.

Если хозяин не выдает компенсацию в течение 30 дней или если прошло менее 30 дней, но хозяин заявил, что не собирается компенсировать переплату, жилец может подать на слушание. К заявлению о проведении слушания нужно приложить копию заявки жильца на выплату компенсации.

Жилец должен постараться поточнее подсчитать сумму переплаты. Окончательную денежную сумму выведет проводящий слушание инспектор.

- **СЛУШАНИЯ О МАКСИМАЛЬНО ДОПУСТИМОМ РЕНТЕ**

Если вы – жилец или домовладелец, добивающийся проведения слушания для определения максимально допустимого рента, от вас не требуется письменного уведомления или выжидания. Однако, Администрация города сообщит всем заинтересованным сторонам, что состоится слушание, куда все могут прийти и представить относящиеся к делу доказательства или свидетельства.

Подробные инструкции о том, как подать заявление о проведении слушания, включая платежные требования, даны на самом заявлении о проведении слушания.

● 3. ПОСЛЕ ВОЗБУЖДЕНИЯ ДЕЛА

После подачи заявления его рассматривают сотрудники Администрации города.

Заявления о проведении слушания подают в Отдел юридических услуг при Администрации города. На просмотр заявления и проверку правильности и полноты его заполнения Отделу дается 10 рабочих дней. Если заявление заполнено должным образом, жильцу и домовладельцу посылают почтовое уведомление о проведении слушания для рассмотрения жалоб, изложенных в заявлении, или для определения максимально допустимого рента. Именно из этого почтового извещения домовладелец впервые узнает, что жилец подал заявление о проведении слушания. Обе стороны получают копию корреспонденции другой стороны.

Если заявление содержит утверждение, что домовладелец нарушает Санитарный кодекс и/или Строительные нормы и правила техники безопасности, тогда заявление будет также направлено на рассмотрение в Отдел надзора за соблюдением законов Администрации города. Если есть вероятность нарушения, сотрудник Отдела надзора за соблюдением законов информирует истца о возможных нарушениях закона и о том, когда будет проведена инспекция жилья. В результате инспекции жилья домовладелец может быть наказан за любые нарушения закона, включая те, на которые жилец не жаловался или о которых ранее не говорил хозяину. Если у вас есть вопросы по поводу надзора за соблюдением законов, вы можете позвонить в Отдел по тел.: 323-848-6375.

● 4. НА СЛУШАНИИ

Ваше слушание, как и большинство слушаний, должно выполнить особые процедурные требования и будет ограничено обсуждением определенных вопросов. Будут приняты свидетельские показания как истца, так и ответчика.

Само слушание проводит независимый инспектор в муниципалитете Вест-Голливуда в обычные часы работы. На слушании рассматриваются только вопросы, поднятые в заявлении о проведении слушания и более никакие. Доказательства и свидетельские показания даются под присягой, но слушание не является таким же формальным, как судебное заседание. Производится аудиозапись всего заседания, которая служит официальным протоколом слушания. Продолжительность слушания зависит от количества вопросов, поднятых в заявлении, но большинство занимает от одного до трех часов.

Инспектор проводит слушание, соблюдая справедливость, беспристрастность и порядок. Слушание обычно проводится в следующем порядке, за исключением случаев, когда инспектор решит, что для слушания лучше подойдет другой порядок:

- Выступление истца или другого лица от имени истца, если истец желает более подробно изложить информацию, содержащуюся в заявлении или в приложении к заявлению, включая выступления

любых других участников и свидетелей в поддержку заявления;

- Выступление оппонентов или других лиц от имени оппонентов, включая выступления любых других участников и свидетелей против заявления;
- Презентация результатов любых исследований или доклады сотрудников в отношении заявления, а также опровержение со стороны истца.

Инспектор может задавать вопросы участникам или позволить им задавать вопросы друг другу для того, чтобы важные показания были записаны в протокол. Протокол слушания служит основанием для решения инспектора, и ведение его обычно прекращается в конце разбирательства, после того, как все участники закончили свои выступления. После закрытия протокола не принимаются никакие дополнительные доказательства или свидетельства.

Если истец или его/ее представитель не является на слушание, дело обычно прекращают. Если ответчик или его/ее представитель не является, слушание все равно состоится. Оно не отменяется и не откладывается из-за неявки. Однако, инспектор примет решение, не зная позиции ответчика, т.к. он не представил свидетельств или доказательств.

● 5. КАК ПОДГОТОВИТЬСЯ

Как участнику слушания, вам необходимо прийти на слушание, имея все свидетельства и доказательства, которые вы хотите представить на рассмотрение инспектору, проводящему слушание.

И истец, и ответчик выступают на слушании о корректировке рента. Каждый участник имеет возможность убедить инспектора в том, что его или ее позиция правильна, представив во время выступления документы, подтверждающие правильность своей позиции. В своем выступлении участник должен точно сформулировать цель, которую он хочет достичь в результате слушания. Выступление должно быть четким, понятным и по возможности лаконичным, но при этом использующим все необходимые доводы для привлечения инспектора на свою сторону.

Жильцы и домовладельцы, успешно прошедшие этот процесс, рекомендуют готовиться к слушанию следующим образом:

1. Составьте список вопросов, которые может задавать проводящий слушание инспектор. Например: Была ли в здании прачечная-автомат, когда вы въехали? Когда она была удалена? Предлагал ли хозяин другой способ стирки? Компенсировал ли хозяин жильцам потерю этого удобства? Оставьте достаточно места между вопросами для

дополнительных записей по каждому пункту.

2. В каждом пункте пишите свои комментарии и заметки. Например: Когда жилец вселился, было четыре стиральных и четыре сушильных машины. Сейчас есть только 2 стиральных и 2 сушильных машины; имена других жильцов, которые помнят эти подробности; объявление о том, что прачечная была закрыта в 2011 г.
3. Напишите даты событий по порядку и записывайте подробно что вспомните.
4. Составьте список документов и других доказательств, которые вы можете принести на слушание в поддержку своей позиции, включая заявления других жильцов, фотографии и письма. Принесите по две копии всех документов, которые вы хотите включить в протокол слушания: одну копию для инспектора, а другую – для вашего оппонента. Не отдавайте инспектору оригиналы документов, если только он не потребует именно оригиналы.

● 6. СОБЕРИТЕ ДОКАЗАТЕЛЬСТВА

Рекомендуем подготовить к подаче следующие доказательства, в зависимости от вопросов, разбираемых на слушании:

● МАКСИМАЛЬНО ДОПУСТИМЫЙ РЕНТ

Копии первоначального контракта об аренде; копии документов, показывающих самые первые платежи за квартиру, таких как чеки, мани-ордера, квитанции и извещения об увеличении рента.

● ЗАВЫШЕННЫЙ РЕНТ

Копии первоначального контракта об аренде; копии документов, показывающих платежи за квартиру, таких как чеки, мани-ордера, банковские отчеты и квитанции об уплате; копии извещений об увеличении рента. Обязательно подготовьте доказательство того, какую сумму рента вы платили за каждый месяц, за который, по вашему утверждению, вы переплатили. Может случиться, что инспектор не сможет назначить выплату компенсации переплаты рента за те месяцы, доказательства оплаты рента за которые не внесены в протокол слушания.

● НЕОБХОДИМЫЙ РЕМОНТ

Когда срок замены указан в Положении о рент-контроле (например, внутренняя побелка и покраска должны производиться каждые 4 года, замена

половых покрытий – каждые 7 лет): Принесите любое доказательство того, когда последний раз производился ремонт или обслуживание. Если не представлено прямого доказательства, инспектор предположит, что после последней замены или ремонта прошло больше лет, чем разрешает Положение о рент-контроле. Если домовладелец утверждает, что ремонта не требуется, он или она должны принести фотографии или другое свидетельство состояния, в котором находится предмет обсуждения. По Положению о рент-контроле в Вест-Голливуде, некоторые удобства, такие как половое покрытие и внутренняя побелка и покраска, необходимо предоставить новые, а не чинить и не чистить, в соответствии со сроками, установленными законом.

- **ДРУГОЙ НЕОБХОДИМЫЙ РЕМОНТ**

Фотокопии документов, таких как: отчеты о результатах инспекции, фотографии предмета обсуждения или любые другие доказательства его первоначального или настоящего состояния. Если владелец дома получил повестку в суд за нарушения от инспектора Отдела надзора за соблюдением законности Вест-Голливуда, из Отдела здравоохранения округа Лос-Анджелес или другого государственного учреждения, пожалуйста, принесите копию повестки. Жильцам следует начать собирать копии повесток как можно скорее, т.к. получение копий повесток может занять несколько недель.

- **СОКРАЩЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ УСЛУГ**

Копии первоначального контракта об аренде, перерегистрационной формы, листовки-рекламы об аренде, другие документы или фотографии, устанавливающие факт предоставления услуги, о которой идет речь. Копии уведомлений, писем, других документов или фотографий, доказывающих прекращение предоставления данной услуги. Копии документов или фотографий, объясняющих сущность и параметры услуги, если она отличается от указанной в контракте об аренде или в перерегистрационной форме.

- **ПРОБЛЕМЫ В МЕСТАХ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ**

Фотографии и другие документы, подтверждающие, что не производилось обслуживания и ремонта или что предмет был удален. Домовладельцам нужно принести список дат въезда и последней оплаты рента каждым проживающим в настоящее время в доме жильцом. На слушании может быть установлено, что услуга, предлагавшаяся в месте общего пользования, была сокращена или ликвидирована во время проживания одних жильцов, но до въезда других. Жильцы, которые вселились после сокращения услуги, не имеют права на уменьшение рента из-за сокращения услуги.

• 7. СУММА УМЕНЬШЕНИЙ РЕНТА

Сумма уменьшения рента, назначенная инспектором в целях компенсации сокращения жилищных услуг или необходимого ремонта, определяется несколькими факторами, важнейшим из которых является представление на слушании конкретных доказательств по фактам дела.

В Положении о рент-контроле 60041(B) говорится:

Подсчитывая сумму уменьшения рента, которая будет для жильца обоснованной компенсацией, проводящий слушание инспектор или рассматривающая апелляцию Комиссия рент-контроля могут учесть степень воздействия сокращения услуг на жильца(жильцов) данного арендуемого помещения, значение сокращенной услуги для безопасности, здоровья, удобства и комфорта жильца(жильцов), существующую рыночную стоимость рассматриваемой услуги, предоставляемой в арендованном жилье, степень зависимости от услуги, в которой оказался жилец(жильцы), полагаясь на ее предоставление, и другие факторы, которые инспектор или Комиссия сочтут относящимися к делу. [...]

Чтобы помочь в решении этого вопроса, Администрация города разработала оценочное руководство, которое включает ряд ссылок на типичные случаи уменьшения рента, обычно связанные со многими проблемами, решаемыми в процессе слушания о ренте. Эти ссылки имеют лишь справочный характер. Они не заменяют доказательства, представленные на слушании, и не

должны использоваться без учета обстоятельств и доказательств рассматриваемого дела. Более подробно об этом на стр. 26.

• 8. ВАЖНЫЕ ЗАМЕЧАНИЯ

- Подавайте только фотокопии документов или оригиналы, которые вам уже не нужны. Все представленные как доказательства материалы приобщаются к протоколу слушания и не могут быть позднее возвращены представившим их участникам слушания.
- Создайте бумажную версию всех представляемых цифровых фотографий. Можно подать доказательства в виде фотографий, отпечатанных обычным способом, но их вам не вернут. Цифровые фотографии, сделанные с помощью фотоаппарата или телефона, и изображения, сохраненные на компьютерном диске, не будут приняты в качестве доказательств. Для архивного файла необходимы бумажные копии.
- Договоритесь со свидетелями, которые могут вас поддержать, чтобы они пришли на слушание. Если ваши свидетели не могут лично присутствовать на слушании, вы можете принести их письменные показания, если они датированы и подписаны **под страхом наказания за лжесвидетельство**. В муниципалитете можно получить форму-образец заявления, выполненного "под страхом наказания за лжесвидетельство".
- Если у вас есть веские основания полагать, что нужный вам свидетель не явится добровольно, или если вам необходимо организовать доставку документа, который в противном случае не будет представлен, вы можете попросить, чтобы Отдел юридических услуг выдал повестку, обязывающую явку свидетеля или доставку документа на

слушание. Вам придется вручить повестку и оплатить расходы свидетеля и транспорт. Звоните в Отдел юридических услуг по тел. 323-848-6481, чтобы получить заявление о выдаче повестки или дополнительную информацию о производстве повестки и требованиях к ней.

- После закрытия протокола слушания (обычно в конце заседания), никакие дополнительные доказательства и свидетельства не могут быть приняты.
- Постарайтесь, чтобы в вашем выступлении на слушании было все необходимое для успешного аргументирования. Организуйте свой материал и отрепетируйте свое выступление. Постарайтесь предвидеть то, что скажут другие участники, и подготовьте для них трудные вопросы и доводы. Принесите свои подробные записи на само слушание, чтобы ничего не упустить и придать ясность и четкость своему выступлению. При необходимости, запишите все выступление слово в слово перед слушанием и просто зачитайте написанное на заседании. Сделайте все возможное, чтобы ваши доводы были внесены в протокол слушания и приняты во внимание инспектором.
- Говорите по теме. Избегайте споров и личностных выпадов против противной стороны. Единственной информацией, относящейся к делу, является та, которая обосновывает ваше требование корректировки рента. Хотя между участниками конфликта, вполне возможно, имеется давняя личная неприязнь, постарайтесь о ней забыть на время слушания.

СЛУШАНИЯ О РЕНТ-КОНТРОЛЕ В ВЕСТ-ГОЛЛИВУДЕ

• 9. РЕШЕНИЕ СЛУШАНИЯ

Решение не принимается инспектором на самом слушании, а выносится в письменном виде, после тщательного рассмотрения представленных доводов и доказательств. Решение высылается всем заинтересованным сторонам не позднее, чем через 30 дней после закрытия протокола слушания (обычно в конце заседания). Если рассматривался вопрос определения максимально допустимого рента, решение констатирует утвержденный законом размер рента и объяснит, как он был подсчитан. Если было установлено, что сумма рента, которую взимал домовладелец, превышала законный максимум, указывается сумма переплаты, которая должна быть возвращена жильцу. Если назначается снижение рента из-за сокращения жилищных услуг или непроведения должного ухода и ремонта, указывается сумма снижения, дата его вступления в силу и квартира или квартиры, на которые оно распространяется.

Стороны, частично или полностью не согласные с решением, могут подать апелляцию в Комиссию рент-контроля. Срок подачи апелляции – не позднее, чем через 10 рабочих дней после даты слушания. Решение и все неопротестованные пункты решения становятся окончательными по истечении срока подачи апелляции. Выполнение решения инспектора, проводившего слушание, приостанавливается до рассмотрения апелляции Комиссией рент-контроля. Комиссия может утвердить, отменить или изменить первоначальное решение.

Решения Комиссии по вопросам, поднятым в апелляции, становятся окончательными через 10 рабочих дней после их принятия, за исключением решений о завышенном ренте, которые требуют выплаты компенсации жильцам за переплату.

Такие решения становятся окончательными по истечении периода времени, необходимого для приостановления решения Комиссии, т.е. срока подачи в вышестоящий суд искового заявления, оспаривающего принятое Комиссией решение о завышенном ренте. Любое решение Комиссии можно опротестовать, подав исковое заявление в вышестоящий суд в течение 90 дней после того, как решение Комиссии стало окончательным.

● 10. ВОССТАНОВЛЕНИЕ РЕНТА ПОСЛЕ УМЕНЬШЕНИЯ

Если решением слушания стало уменьшение рента из-за сокращения жилищных услуг или невыполнения должного обслуживания и ремонта, уменьшение рента остается в силе до тех пор, пока домовладелец не выполнит решение слушания. Только после подтверждения устранения недостатков может быть отменено принятое распоряжение об уменьшении рента. Тогда Отдел юридических услуг посылает всем заинтересованным сторонам извещение о восстановлении рента, объясняющее причину восстановления, восстановленную сумму рента и дату вступления в силу восстановления.

Для скорейшего восстановления первоначального рента после получения решения слушания, домовладелец должен выполнить необходимую работу или восстановить предоставление услуг. По окончании работы, домовладелец должен подать Ходатайство об определении соблюдения требований в Отдел юридических услуг. В таком Ходатайстве не обязательно перечислять сразу все недостатки, послужившие причиной снижения рента. Ходатайства можно подавать постепенно, по мере выполнения работ или восстановления услуг.

После получения Ходатайства об определении соблюдения требований, Отдел юридических услуг посылает Извещение о выполненной домовладельцем работе жильцам и другим участникам слушания. В извещении указывается, какую работу выполнил домовладелец и какие услуги восстановил, согласно его утверждению.

Жильцам и всем заинтересованным сторонам предоставляется 5 дней, чтобы послать письменный протест против утверждения домовладельца. Если никто не подает протеста и в решении о соблюдении закона имеется вся необходимая документация, подтверждающая утверждение домовладельца, уменьшение рента будет отменено. Администрация города отправит жильцам и домовладельцу извещение, в котором указывается размер восстановленного рента и дата вступления в силу этого восстановления.

Если в Отдел юридических услуг поступает письменный протест против утверждения домовладельца о соблюдении им требований, инспектор может провести слушание с целью принятия доказательств и свидетельств, по результатам которого он примет решение о том, выполнил ли домовладелец требования закона, кроме случаев, когда решение может быть принято на основании заявлений и документов, представленных сторонами. Если инспектор проводит слушание, решение принимается не на заседании, а в письменном виде рассылается всем заинтересованным сторонам в течение 10 дней после закрытия протокола слушания.

Решение инспектора по результатам слушания о соблюдении домовладельцем закона можно опротестовать в Комиссии рент-контроля, но жильцы должны платить восстановленную сумму рента в период рассмотрения апелляции. Если в результате апелляции Комиссия рент-контроля отменит или изменит решение о соблюдении закона, заинтересованные стороны должны будут откорректировать прошлые платежи рента в соответствии с решением Комиссии.

● 11. ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ

Нужно ли мне нанимать адвоката для слушания?

Большинство участников слушания этого не делают. Они представляют себя сами. Однако, вы можете нанять адвоката или другого представителя, если это придаст вам уверенности на слушании. Правила слушания о корректировке рента дают вам право быть представленным другим лицом по вашему выбору, в том числе, и человеком, не являющимся адвокатом.

Что делать, если мне нужно быть в другом месте в день и время назначенного слушания? Можно ли перенести слушание?

Перенести слушание можно, но тому, кто просит о переносе, нужно показать, что у него есть уважительная причина. Тот, кто просит перенести слушание, должен сообщить всем участникам о своем желании переноса и выбрать удобные для всех даты, а затем предложить их Отделу юридических услуг при оформлении заявки на перенесение слушания. Процедура перенесения, включая подачу и вручение документации всем заинтересованным сторонам, должна быть завершена не позднее, чем за 3 рабочих дня до назначенной даты слушания. Звоните в Отдел юридических услуг по тел. (323) 848-6481 для получения дополнительной информации.

Что делать, если мне нужен переводчик?

Если вам или одному из ваших свидетелей нужен переводчик, вы должны о нем позаботиться сами, если только вы не имеете право на переводчика для немых, согласно Закону об американцах-инвалидах. В таком случае, пожалуйста, срочно позвоните в Отдел юридических услуг по тел.: 323-848-6481, чтобы вам смогли предоставить переводчика.

Что если мой хозяин выполнит требуемый ремонт до того, как состоится слушание?

Если весь требуемый ремонт выполнен к вашему удовлетворению до даты слушания, заявление о слушании нужно забрать. Если все проблемы устранены к моменту проведения слушания, инспектор все равно прекратит дело. Однако, если решены не все, а только некоторые проблемы или если работа выполнена не должным образом, истец должен дать назначенному слушанию состояться.

Что делать, если я забыл включить некоторые проблемы обслуживания и ремонта в первоначальное заявление о слушании или вопрос о ремонте возник только после того, как заявление было подано?

Вопросы обслуживания и ремонта, не указанные в вашем изначальном заявлении, не могут рассматриваться на предстоящем слушании. Вам нужно будет подать новое заявление о слушании для их рассмотрения. Т.к. вы могли включить эти вопросы в изначальное заявление, Правила слушания о корректировке рента требуют, чтобы вы выждали минимум 6 месяцев после принятия

решения на предстоящем слушании, прежде чем вы сможете возбудить новое дело о слушании по этим вопросам. Что касается вопросов обслуживания и ремонта, которые возникли после того, как вы подали на слушание, но до того, как оно состоится, вы также не можете обсуждать эти вопросы на предстоящем заседании. Однако, вам не нужно ждать 6 месяцев до того, как подать на новое слушание по этим вопросам. Этим проблем не было, когда вы подавали свое последнее заявление, так что Правила слушания о коррекции рента позволяют вам возбудить дело, не выжидая.

Как насчет посредничества? Является ли оно хорошей альтернативой?

Посредничество – это добровольный процесс, при котором посредник оказывает помощь всем участникам конфликта прийти к взаимовыгодному соглашению. Участие и достигнутое соглашение являются добровольными. У посредника нет права требовать участия или заставить соблюдать достигнутые соглашения. В зависимости от решаемых проблем и сотрудничества всех участников, посредничество может оказаться весьма продуктивным. В штате Отдела юридических услуг есть посредник, который просматривает все заявления о слушании, поданные в Отдел, и предлагает посредничество в подходящих случаях. Вы сами можете проявить инициативу и решить свои проблемы с помощью посредничества, а не слушания. Звоните в Отдел юридических услуг по тел.: **323-848-6481** для получения более подробной информации.

Что произойдет, если я подам апелляцию против решения слушания в Комиссию рент-контроля, а она мне откажет? Означает ли это конец дела?

Все участники слушания имеют право опротестовать решение Комиссии рент-контроля и направить исковое заявление в вышестоящий суд не позднее, чем через 90 дней после того, как решение Комиссии признается окончательным. Администрация города будет защищать решение Комиссии на судебном заседании.

сентябрь 2019

Отдел социальных услуг и рент-контроля
Отдел административных услуг – Подотдел юридических
услуг

**Для получения дополнительной информации,
пожалуйста, звоните по тел.: (323) 848-6450**