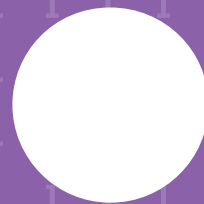




Правительство
Шотландии



Защита от незаконного выселения и преследования

ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ ЧАСТНОГО СЕКТОРА



1 Защита от незаконного выселения и преследования
Для арендаторов частного сектора

Руководство для арендаторов частного сектора

Закон защищает Вас как арендатора, арендующего жилье у частного собственника, от преследования и незаконного выселения. В соответствии с **Законом об аренде (Шотландия) от 1984 г.** противоправное обвинение собственником жилья, агентом или кем бы то ни было квартиросъемщика без постановления суда или преследование (например, угрожающее поведение или отключение воды или электричества), чтобы вынудить его съехать, является уголовным преступлением. Данная брошюра описывает Ваши права и описывает, что Вы можете сделать, если Вам кажется, что Вас преследуют или угрожают выселением.

Закон о незаконном выселении и преследовании охватывает практически всех людей, которые живут в частном арендуемом жилье. Это означает, что Вы защищены законом, независимо от того, есть ли у Вас письменный договор на аренду или нет.

Закон о незаконном выселении и преследовании охватывает практически всех людей, которые живут в частном арендуемом жилье.

Незаконное выселение

Что такое незаконное выселение?

Незаконное (или иногда называется «неправомерное») выселение имеет место, когда собственник жилья пытается выселить арендатора из его жилья без соответствующей судебной процедуры, если арендатор не желает съезжать. Как правило, собственник жилья, который хочет, чтобы его арендатор освободил жилье, должен вручить арендатору **предупреждение о расторжении договора о найме жилого помещения**, предоставив ему для переезда определенный период времени. Предупреждение о расторжении договора о найме жилого помещения является официальным извещением от Вашего арендодателя, заявляющим о том, что он хочет, чтобы Вы освободили жилье. Закон устанавливает минимальный срок, который должен указываться в предупреждении для переезда. В большинстве случаев арендаторы съезжают добровольно, необходимости обращения в суд нет.

Тем не менее, даже после того, как данный срок истечет, если арендатор не желает съезжать, как правило, его нельзя выселить до тех пор, пока собственник жилья не получит **судебный ордер** от шерифа. Судебный ордер является документом, который дает собственнику жилья законное право возратить право собственности на свое имущество. До получения судебного ордера в большинстве случаев (в зависимости от обстоятельств) собственник жилья также должен вручить арендатору **предупреждение о судебном**

разбирательстве. Это официальное письмо, которое уведомляет арендатора, что собственник жилья будет обращаться в суд шерифа за получением судебного ордера, и излагает причины, по которым собственник жилья хочет выселить арендатора.

С дополнительной информацией можно ознакомиться в брошюре правительства Шотландии «Гарантированная аренда в Шотландии – Ваши права и обязанности». Или же, если Ваша аренда началась до 1989 года, смотрите брошюру «Гарантированная аренда в Шотландии – Ваша арендная плата, права и обязанности». Данные брошюры доступны на нашем веб-сайте www.scotland.gov.uk/Topics/Housing/Housing или по телефону 0131 244 5528.

Если собственник жилья не выполнил необходимые процедуры, Вы должны обратиться за помощью в полицию и/или в местные органы власти. Многие полицейские подразделения и местные органы власти имеют особые договоренности относительно обмена соответствующей информацией, так что в некоторых случаях они могут передавать информацию по любой жалобе, подаваемой Вами в отношении своего собственника жилья. Как правило, они сообщают, намерены ли они информировать другие ведомства. Тем не менее, Вы можете попросить, чтобы изложенная Вами информация не передавалась в другие ведомства.

3 Защита от незаконного выселения и преследования Для арендаторов частного сектора

Требуется ли Вашему собственнику жилья предписание суда для того, чтобы выселить Вас?

Собственнику жилья не требуется предписание суда, если Вы согласны освободить жилье. Тем не менее, если Вы не хотите освободить жилье, в большинстве случаев собственник **жилья должен получить предписание суда** до выселения арендатора или любого лица, проживающего в его собственности на основании соглашения об аренде. Данное требование затрагивает Вас, если Вы заключили соглашение о краткосрочной гарантированной аренде (самый распространенный вид аренды), гарантированной аренде или регулируемой (до 1989 г.) аренде.

Даже если Вы являетесь квартирантом, когда собственник жилья живет вместе с Вами в одном доме или квартире, даже, несмотря на то, что формальных прав на то, чтобы оставаться в жилом помещении дольше, чем согласен собственник жилья, у Вас нет, ему все равно необходимо вручить Вам соответствующее уведомление и, как правило, ему потребуется предписание суда, чтобы выселить Вас (за исключением случаев, когда Вы проживаете с собственником жилья в одной комнате).

Как правило, Вашему собственнику жилья не нужно предписание суда, чтобы выселить Вас, если Вы проживаете в собственности на временной основе, например, если Вы живете в определенных общежитиях для бездомных. Также собственнику жилого помещения, как правило, не требуется

предписание суда, если Вы живете в помещении, которое предоставляется как служебное жилье.

Несмотря на то, что для выселения кого-либо, кто подпадает под данные категории, предписание суда не требуется, тем не менее, собственник жилья должен вручить Вам соответствующее уведомление о том, что он хочет, чтобы Вы съехали. Право владения может по сути являться владением на правах аренды, даже если в соглашении утверждается обратное, так что, если Вам угрожают выселением, всегда имеет смысл обратиться за консультацией в Бюро консультации населения, Центр содействия в обеспечении убежищ, местный орган власти или к адвокату.

Если Вы не хотите съезжать, в большинстве случаев собственнику жилья перед выселением арендатора необходимо получить предписание суда.

Преследование

Закон об аренде (Шотландия) 1984 г. также предусматривает, что следующие действия Вашего собственника жилья являются преступлением:

- Д действия, которое могут нарушить Ваш покой и комфорт или покой и комфорт любого лица, проживающего вместе с Вами;
- Д отказ в предоставлении или приостановка предоставления коммунальных услуг, необходимых для использования собственности в качестве Вашего дома.

Такие действия Вашего собственника жилья, направленные на то, чтобы выселить Вас из собственного жилья или помешать Вам пользоваться своими законными правами является **уголовным преступлением**.

Любой, кого признают виновным в таком преступлении, может быть оштрафован на сумму до 5000 фунтов стерлингов, арестован на срок до 6 месяцев или к нему могут быть применены обе данные меры.

Что такое преследование?

Преследование представляет собой очень широкое понятие, которое используется в общих чертах для обозначения широкого диапазона действий. Данная брошюра рассматривает только преследование, когда кто-либо пытается выселить Вас из собственного дома.

Преследование может принимать различные формы, включая физическое насилие. Тем не менее, другим людям не всегда очевидно, что Ваш собственник жилья действует таким образом, чтобы вынудить Вас покинуть жилье или не разрешить Вам предпринимать какие-либо действия.

Ваш собственник жилья может предпринимать действия, которые причиняют Вам страдания, однако такие действия суд может посчитать преследованием, а может и не посчитать таковым. Некоторые вещи, которые собственник Вашего жилья не делает, тоже могут расцениваться как преследование. Например, следующие действия могут быть рассмотрены как преследование, в зависимости от обстоятельств:

- Д если собственник жилья намеренно не выполняет необходимый ремонт;
- Д если собственник жилья отключает водоснабжение или электроснабжение;
- Д если собственник жилья дает Вам только один ключ на несколько арендаторов, или если он или она меняют замок и Вы не имеете возможности попасть домой;
- Д если собственник жилья или его друзья не соблюдают общественный порядок, например, создают слишком много шума поздно ночью в соседнем доме или квартире.

5 Защита от незаконного выселения и преследования Для арендаторов частного сектора

Тем не менее, могут быть случаи, когда собственник жилья имеет веские основания для таких действий. В таком случае, собственник жилья, которого обвиняют в преследовании, может иметь возможность возразить, что он или она были вынуждены действовать определенным образом.

В зависимости от конкретной ситуации, Вы можете действовать разными способами. Вы можете напрямую обратиться в полицию или сначала обратиться за консультацией в местный орган власти или консультационное бюро, например в Бюро консультации населения или Центр содействия в обеспечении убежищ (контактную информацию смотрите в конце данной брошюры). Даже если Вы не хотите, чтобы полиция предпринимала каких бы то ни было действий против Вашего собственника жилья, все равно стоит поговорить с ними, поскольку они зафиксируют данный факт и смогут воспользоваться данной информацией, если в будущем Вы сами или кто-нибудь еще пожалуется на этого собственника жилья. Вы также можете получить официальную юридическую консультацию.

Можете ли Вы получить компенсацию в случае выселения в результате преследования или в случае незаконного выселения?

Да. В соответствии с Законом о жилье 1988 г., если Вас незаконно выселили или преследовали до такой степени, что Вы были вынуждены покинуть свой дом, суд может присудить Вам компенсацию. Как правило, размер компенсации зависит от уровня какой бы то ни было финансовой выгоды, которую собственник жилья мог бы получить от продажи собственности без арендатора по сравнению с ее продажей вместе с «проживающим» арендатором.

Тем не менее, если собственник жилья сможет выдвинуть веские основания в объяснение своих действий, возможно, он не будет обязан выплачивать компенсацию.

Если Вы сможете вернуться в свой дом до завершения судебного разбирательства, или если по Вашей просьбе шериф прикажет собственнику жилья впустить Вас обратно, Вы не получите компенсацию на основании Закона от 1988 г. Шериф может также уменьшить размер компенсации, если он или она решит, что собственник жилья предлагал Вам вернуться домой до начала судебного разбирательства, а Вы отказались от такого предложения без разумных оснований.

А что если Вы не желаете обращаться в суд?

В том случае, если Вам кажется, что Вас преследуют или незаконно угрожают выселением, не всегда существует необходимость в обращении в суд. В некоторых случаях собственник жилья может прекратить свои действия, если он или она получит письмо из местных органов власти или от Вашего адвоката. Сотрудники сектора частной аренды в местном органе власти и/или служащие бюро регистрации собственников жилья часто стремятся разрешить разногласия между собственниками жилья и арендаторами. Любой консультационный центр по вопросам жилья или Бюро консультации населения должны также иметь возможность дать консультации по проблемам собственников жилья и арендаторов.

Тем не менее, Вы можете обнаружить, что для того, чтобы обеспечить соблюдение своих прав, Вам необходимо обратиться в полицию, а затем в суд – это не обязательно так уж сложно или волнительно, как Вы, возможно, представляете себе. Местные адвокаты, имеющие опыт ведения дел по разногласиям между собственниками жилья и арендаторами, смогут проконсультировать Вас относительно того, имеете ли Вы право на бесплатную юридическую помощь, которая покрывает стоимость юридической консультации и представителя в суде.

Ваш собственник жилья может предпринимать действия, которые Вы считаете угнетающими, однако такие действия могут быть признаны судом как преследование, а могут и не быть признаны таковыми.

7 Защита от незаконного выселения и преследования Для арендаторов частного сектора

Регистрация частных собственников жилья

Частные собственники жилой недвижимости в Шотландии должны быть зарегистрированы в местном органе власти там, где они сдают такую недвижимость. Для регистрации собственники жилой недвижимости должны быть признаны местным органом власти «достойными и порядочными» людьми. При принятии решения, является ли собственник жилья «достойным и порядочным» человеком, местные органы власти принимают во внимание разную информацию, включая любые доказательства того, что собственник жилья нарушал жилищное законодательство.

При наличии убедительных доказательств того, что собственник жилья преследовал или незаконно выселил арендатора, этот факт должен учитываться при принятии решения по заявлению такого собственника жилья о регистрации. Если собственник жилья уже зарегистрирован, его регистрация может быть пересмотрена, а собственник жилья может быть, в конечном итоге, снят с учета.

Собственник жилья не может сдавать жилье в аренду на законных основаниях, если его заявление о регистрации отклонено, или если он не обращался с заявлением о регистрации.

Собственник жилья не может сдавать жилье в аренду на законных основаниях, если его заявление о регистрации отклонено, или если он не обращался с заявлением о регистрации. Если собственник жилья не имеет регистрации, однако сдает жилье в аренду, местные органы власти вправе действовать на основании Закона об антиобщественном поведении и т.д. (Шотландия) от 2004 г. Штрафы имеют внушительный размер и должны стать стимулом для собственников жилья в соблюдении законодательства и управлении своей собственностью в соответствии с разумными стандартами.

Полезные контакты

Вы можете обратиться за консультацией в несколько ведомств. Вы также должны решить, хотите ли Вы подавать заявление на своего собственника жилья в полицию или нет; ведомства, список которых приводится ниже, могут помочь Вам принять такое решение.

В штате Вашего **муниципального совета** может работать сотрудник сектора частной аренды, который сможет помочь Вам. Группа по проблемам бездомных также должна иметь возможность помочь Вам, если у Вас нет места для постоянного проживания в результате незаконного выселения. Вы сможете найти контактную информацию о местном органе власти в телефонном справочнике; телефонный коммутатор поможет Вам связаться с нужным сотрудником.

Либо Вы можете обратиться за консультацией к адвокату, в юридический центр, центр помощи по жилищным вопросам или Бюро консультации населения.

Ближайшее **Бюро консультации населения** можно найти в телефонном справочнике или в интернете на **www.cas.org.uk** – они смогут дать Вам независимую юридическую консультацию и оказать содействие.

В Эдинбурге, Глазго и Данди есть **Центры содействия в обеспечении убежищ (SHAC)**, которые предоставляют бесплатные независимые консультации и оказывают помощь. Подробности и время работы можно найти в телефонном справочнике и в интернете на **<http://scotland.shelter.org.uk/home/nearyou.cfm>**. Либо Вы можете позвонить по бесплатному телефону 0808 800 4444.

В штате Вашего муниципального совета может работать сотрудник сектора частной аренды, который сможет помочь Вам.

9 Защита от незаконного выселения и преследования
Для арендаторов частного сектора

**Эдинбургский центр содействия
в обеспечении убежищ**

Первый этаж, блок 2
Kittle Yards, Causewayside
Edinburgh EH9 1PJ
Тел. 0844 515 2400

**Центр содействия в обеспечении
убежищ в Данди**

1 Courthouse Square
Dundee DD1 1NH
Тел. 0844 515 2528

**Центр содействия в обеспечении
убежищ в Глазго**

Второй этаж, блок 2
Breckenrigde House
274 Sauchiehall Street
Glasgow G2 3EH
Тел. 0844 893 5560

Вы можете найти подходящего
адвоката недалеко от Вас,
обратившись в Общество
юристов Шотландии в интернете
на **www.lawscot.org.uk/find**, на
желтых страницах **www.yell.com**
или по данному адресу:
Общество юристов Шотландии
26 Drumsheugh Gardens
Edinburgh EH3 7JR
Тел. 0131 226 7411

Просим Вас обратить внимание,

что данная брошюра не является
авторитетным толкованием закона
- этим занимаются исключительно
суды. Она также не может охватить
все случаи. Если у Вас возникли
сомнения относительно
собственных прав или
обязанностей, Вам следует
обратиться за консультацией в
Бюро консультации населения,
Центр содействия в обеспечении
убежищ или к адвокату.
Бесплатная юридическая помощь
может покрыть всю стоимость
юридической помощи или ее
часть. Некоторые адвокаты также
предоставляют первую
консультацию бесплатно, чтобы
обсудить вашу проблему.

Further copies of this document are available, on request, in audio and large print formats and in community languages, please contact: 0131 244 5528

یز کی مزید کاپیاں آڈیو کیسیٹ پر اور بڑے حروف کی چھپائی میں اور کمیونٹی کی

س طلب کیے جانے پر دستیاب ہیں، برائے مہربانی اس پتے پر رابطہ کریں: 0131 244 5528

এই ডকুমেন্ট-এর (দলিল) অতিরিক্ত কপি, অডিও এবং বড়ো ছাপার অক্ষর আকারে এবং সম্প্রদায়ের ভাষায় অনুরোধের মাধ্যমে পাওয়া যাবে, অনুগ্রহ করে যোগাযোগ করুন: 0131 244 5528

Gheibhear lethbhreacan a bharrachd ann an cruth ris an èistear, ann an clò mòr agus ann an cànanain coimhearsnachd. Cuir fios gu: 0131 244 5528

इस दस्तावेज़/कागज़ात की और प्रतियाँ, माँगे जाने पर, ऑडियो टैप पर और बड़े अक्षरों में तथा कम्प्यूनिटी भाषाओं में मिल सकती हैं, कृपया संपर्क करें: 0131 244 5528

ਇਸ ਦਸਤਾਵੇਜ਼/ਕਾਗਜ਼ਾਤ ਦੀਆਂ ਹੋਰ ਕਾਪੀਆਂ, ਮੰਗੇ ਜਾਣ 'ਤੇ, ਆੱਡਿਓ ਟੇਪ ਉੱਪਰ ਅਤੇ ਵੱਡੇ ਅੱਖਰਾਂ ਵਿਚ ਅਤੇ ਕੰਮਿਊਨਿਟੀ ਭਾਸ਼ਾਵਾਂ ਦੇ ਵਿਚ ਮਿਲ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ, ਕ੍ਰਿਪਾ ਕਰਕੇ ਸੰਪਰਕ ਕਰੋ: 0131 244 5528

此文件有更多備份，如果需要，語音版本和大字體版本及少數種族語言版本也可提供，請聯絡: 0131 244 5528

يمكن أن تطلب النسخ الأخرى من هذا المستند كالتسجيل الصوتي والخط المكبر ونسخ بلغات أخرى، يرجى الإتصال على: 0131 244 5528

Aby otrzymać niniejszy dokument w innej wersji językowej, na kasecie lub w wersji z powiększonym drukiem, prosimy o kontakt: 0131 244 5528

Дополнительные копии данного документа предоставляются по запросу в аудиоформате, крупным шрифтом и на других языках, обращайтесь по телефону 0131 244 5528

© Crown copyright 2007

Данный документ также доступен на веб-сайте правительства Шотландии www.scotland.gov.uk

RR Donnelley B53570 12/07

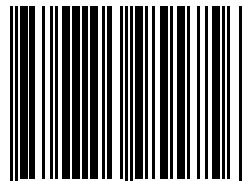
Дополнительные копии можно получить в Книжном магазине Blackwell's Bookshop
53 South Bridge
Edinburgh
EH1 1YS

Заказ по телефону и вопросы
0131 622 8283 или 0131 622 8258

Заказы по факсу
0131 557 8149

Заказы по электронной почте
business.edinburgh@blackwell.co.uk

ISBN 978-0-7559-5575-6



9 780755 955756

w w w . s c o t l a n d . g o v . u k