

# Понимание закона о помощи арендаторам Калифорнии **КОВИД-19**

29 января 2021 года Калифорния расширила защиту арендаторов по всему штату и приняла программу оказания финансовой помощи арендаторам и арендодателям. Этот информационный бюллетень посвящен защите арендаторов от выселения. Как только администрация штата опубликует более подробную информацию о своей программе финансовой помощи, мы предоставим дополнительную информацию о ней.

## Какую защиту предоставляет этот закон?

- ➔ Арендаторы, понесшие финансовые осложнения, связанные с COVID-19 (потеря дохода, увеличение расходов и т.д.), которые не были устранены государственной помощью, защищены от выселения за неуплату арендной платы, причитающейся с 1 марта 2020 года по 30 июня 2021 года, при условии, что ситуация арендатор отвечает определенным требованиям:
- ➔ За неуплату аренды в период с 1 марта 2020 года по 31 августа 2020 года арендатор, который заполнит специальную декларацию о том, что у него «финансовые затруднения, связанные с COVID-19», выселен быть не может.
- ➔ За неуплату аренды в период с 1 сентября 2020 года по 30 июня 2021 года арендатор, который заполняет специальную декларацию о том, что у него «финансовый кризис, связанный с COVID-19» и оплачивает 25% задолженности за этот период до 30 июня 2021 года, не может быть выселен за то, что он не заплатил оставшуюся часть арендной платы.
  - Означенные 25% можно выплачивать ежемесячно ИЛИ одновременно до 30 июня 2021 г.
  - Даже если арендатор не может заплатить 25%, он защищен от выселения до 1 июля 2021 года за неуплату аренды в период с 1 сентября 2020 года по 30 июня 2021 года, если он заполнил декларацию о том, что у него финансовые затруднения, вызванные COVID-19
- ➔ Арендодатель может взыскать любую невыплаченную часть арендной платы в суде после 1 июля 2021 г., ЕСЛИ арендодатель не получил государственную финансовую помощь в погашение долга и не отказался от любой оставшейся арендной задолженности (дополнительная информация о финансовой помощи в оплате аренды будет предоставлена штатом в ближайшие недели)
- ➔ Арендодателям запрещено взимать штрафы за просрочку платежа или проценты за неуплату арендной платы, которая должна была быть произведена в период с 1 марта 2020 года по 30 июня 2021 года.
- ➔ Все арендаторы защищены от выселения по «уважительной причине» до 30 июня 2021 года, что означает, что арендодатели не могут выселить арендатора без указания допустимой причины.
- ➔ Арендодатели должны использовать арендную плату за текущий месяц, если арендатор не соглашается в письменной форме с тем, что арендодатель может использовать ее для погашения задолженности за прошлые месяцы. Арендодатели не могут использовать гарантийный депозит арендатора для покрытия арендной платы за COVID-19, если арендатор не согласился с этим в письменной форме.
- ➔ Арендодателям грозят повышенные штрафы, если они незаконно не допускают съемщиков в их квартиры, отключают коммунальные услуги, такие как горячая вода, удаляют входные двери или окна, или проявляют другие виды агрессивного поведения, если арендатор представляет арендодателю подписанное заявление о том, что у него «финансовые затруднения, связанные с COVID-19».
- ➔ Арендодателям и компаниям, работающим на них, запрещается рассматривать задолженность по аренде, начисленную в период с 1 марта 2020 г. по 30 июня 2021 г., как негативный фактор при оценке квалификации арендатора для аренды.

**ВАЖНО:** В случае получения уведомления о выселении арендатору следует обратиться к местному юристу для разъяснения его прав. Также можно обратиться в группу защиты прав арендаторов для получения бесплатной консультации для людей с низким доходом. Посетите [www.lawhelp.ca.org](http://www.lawhelp.ca.org)

Арендодателям запрещено продавать задолженность по арендной плате за этот же период. Некоторые действия по взысканию долгов, связанных с COVID-19, также скрыты от общественности.

## Как арендаторы получают такую защиту?

- ➔ Если арендодатель хочет выселить арендатора за неуплату аренды в период с марта 2020 года по июнь 2021 года, арендодатель должен уведомить арендатора «заплатить арендную плату или выселиться». К уведомлению должны быть приложены разъяснения нового закона и пустая форма декларации. Арендатор может подписать декларацию, сообщив, что он имеет финансовые последствия от COVID, такие как потеря дохода или увеличение расходов. Если арендатор имеет высокий доход и у арендодателя есть тому доказательства, арендодатель может запросить документацию о финансовых последствиях, но для большинства арендаторов документация не требуется.
- ➔ Если домовладелец отправляет уведомление с требованием «уплатить арендную плату или выехать», пострадавший арендатор может вернуть приложенное заявление о финансовых затруднениях, связанных с COVID-19, в течение 15 рабочих дней. Арендатор должен немедленно отправить его и сохранить копию уведомления и декларации, а также доказательства того, что они отправили декларацию (например, заказным письмом).
- ➔ Арендатор ДОЛЖЕН ПОДПИСЫВАТЬ декларацию и возвращать ее арендодателю КАЖДЫЙ РАЗ, когда он получает 15-дневное уведомление.
- ➔ Арендаторы должны вести тщательный учет всех произведенных арендных платежей, подписывать и датировать квитанции об оплате. Запросите копии всей переписки у домовладельца, включая любые уведомления, отправленные домовладельцем. Арендаторы также должны хранить копии любых подписанных деклараций, которые они передают своему домовладельцу, вместе с документацией о том, как и когда декларации были доставлены, например, заказными почтовыми уведомлениями..
- ➔ ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ, что расширенные меры защиты от выселения «по уважительной причине»

применяются ко всем арендаторам до 30 июня 2021 г. и НЕ требуют от арендаторов заявления о финансовых затруднениях, связанных с COVID, или каких-либо других действий.

## На что НЕ распространяется этот закон?

- ➔ Если не существует местного закона с другими мерами защиты от выселения, домовладельцы могут по-прежнему иметь возможность выселить арендаторов по причинам, отличным от невыплаты арендной платы, например, нарушение условий аренды, угроза здоровью и безопасности окружающих, или для въезда самого владельца. Арендодателям ЗАПРЕЩАЕТСЯ выселять арендаторов в отместку за неуплату аренды или в качестве предлога для выселения арендатора из-за того, что он не заплатил. Арендодатели ДОЛЖНЫ указать допустимую причину выселения.

## Что делать, если в городе или округе, где проживает арендатор, действует местная защита?

- ➔ В некоторых городах и округах приняты законы, которые дают арендатору больше времени для выплаты арендной платы до того, как арендодатель попытается ее получить, которые не требуют 25% арендной платы, чтобы избежать выселения, или которые не позволяют арендодателям подавать заявления о выселении по причинам, кроме невыплаченной арендной платы, например нарушения условий аренды
- ➔ Хотя обычно действуют более строгие меры защиты на местном уровне, взаимодействие между законодательством штата и местными законами может быть сложным, и арендаторам следует поговорить с местным юристом или обратиться к информации, адаптированной к местным условиям, чтобы убедиться, что они получают правильные советы относительно их ситуации.

	Задолженность арендной платы 1 марта 2020 г. - 31 августа 2020 г.	Задолженность арендной платы 1 сентября 2020 г. - 30 июня 2021 г.
<p>Для арендаторов, которые не могут платить арендную плату из-за финансовых осложнений, связанных с COVID, и которые подают соответствующую декларацию своему домовладельцу.</p>	<p>Невыплаченная арендная плата не может быть основанием для выселения, но она может быть взыскана в суде после 1 июля 2021 г., ЕСЛИ арендодатель не получил государственного финансирования помощи по аренде и не отказался от любой оставшейся задолженности по аренде (дополнительная информация о финансировании помощи в аренде будет опубликована в ближайшие недели).</p>	<p>25% арендной платы за каждый месяц этого периода необходимо платить до 30 июня 2021 года, чтобы избежать выселения за неоплаченную арендную плату. Остальная сумма может быть взыскана в суде после 1 июля 2021 г., ЕСЛИ арендодатель не получил государственного финансирования помощи в аренде и не отказался от оставшейся задолженности по аренде (дополнительная информация о финансировании помощи в аренде будет опубликована штатом в ближайшие недели).</p>
<p>Для арендаторов, которые не могут платить арендную плату из-за снижения дохода или увеличения личных медицинских расходов, связанных или не связанных с COVID, и которые подают соответствующую декларацию своему арендодателю.</p>	<p align="center"><b>Срок аренды до 1 марта 2021 г.</b></p> <p align="center">Распоряжение Центров по контролю за заболеваниями США может предлагать защиту от выселения до 31 марта 2021 года, но оно не препятствует использованию невыплаченной арендной платы за этот период времени в качестве основания для выселения после 31 марта 2021 года.</p>	

