

Understanding California's COVID-19 Tenant Relief Act

Пояснение Закона о защите от выселения во время Ковид-19

28 июня 2021 в Калифорнии продлены меры защиты и обновлена система финансовой помощи арендаторам и арендодателям.

Какую защиту обеспечивает закон?

- ➔ Арендаторы, испытывающие финансовые последствия Ковид-19 (потерю работы, возросшие расходы и т.д.), защищены от выселения за неуплату аренды в период с 1 марта 2020 г. до 30 сентября 2021 г., если арендатор выполняет определенные требования:
- ➔ Арендатор, не оплативший аренду в период с 1 марта 2020 г. по 31 августа 2020 г., но заполнивший специальную декларацию о финансовых затруднениях в следствии Ковид-19, не может быть выселен за неуплату аренды за этот период никогда.
- ➔ При задолженности оплаты за период с 1 сентября 2020 г. по 30 сентября 2021 г. арендатор, заполнивший специальную декларацию о финансовых затруднениях, связанных с Ковид-19 и заплативший 25% задолженной суммы до 30 сентября 2021 г., никогда не может быть выселен за неуплату оставшегося долга.
 - Можно выплачивать 25% каждый месяц или сделать единовременную выплату до 30 сентября 2021 г.
 - Даже если арендатор не может заплатить 25% задолженности за период с 1 сентября 2020 г. по 30 сентября 2021 г., то заполнив декларацию о финансовых затруднениях в результате Ковид-19, он защищен от выселения до 1 октября 2021 г.
- ➔ С 1 октября 2021 г. по 31 марта 2022 г. при попытке выселить жильца за неуплату арендодатель должен показать суду, что он подавал прошение на финансовую помощь, но оно либо было отклонено, либо арендатор не подавал такое прошение в указанные сроки. Выселяемый арендатор, получивший одобрение на получение помощи может просить суд о приостановлении дела до получения помощи. Дело возобновится, если арендатор не имеет права на помощь.

Может ли арендатор получить финансовую помощь для оплаты ренты?

- ➔ Штат пообещал оплатить 100% долгов за период, начиная с 1 апреля 2020 г., арендаторам с низким доходом, финансово пострадавшим от Ковид-19
- ➔ Арендатор может подать прошение на финансовую помощь, если этого не сделал его арендодатель. Также существует фонд помощи оплаты коммунальных услуг.
- ➔ Для получения помощи арендодатель должен: (1) иметь уровень дохода равный 80% или ниже уровня среднего дохода по региону, (2) испытывать финансовые затруднения, связанные с Ковид-19 (потеря заработка, возросшие расходы), (3) иметь угрозу потери жилья или нестабильное жилищное положение.
- ➔ Арендаторы имеют право на получение помощи в оплате ренты за 18 месяцев и 12 месяцев коммунальных услуг как за прошедший период, так и в будущем.
- ➔ Арендатор, выехавший из квартиры с задолженностью арендной платы, по-прежнему имеет право на получение помощи.
- ➔ Для получения помощи в подаче прошения позвоните по номеру 1-833-430-2122 или посетите [HousingIsKey.com](https://www.housingiskey.com).
- ➔ Арендодателям запрещено взимать штрафы за просроченные платежи в период с 1 марта 2020 г. по 30 сентября 2021 г.
- ➔ Все арендаторы защищены от выселения до 30 сентября 2021 г. законом о "допустимой причине" и арендодатель не может выселить жильца без указания таковой.
- ➔ Арендодатель обязан принимать оплату аренды в счет текущего месяца, если арендатор не дал письменного согласия на покрытие долга

ВАЖНО: Арендатор должен проконсультироваться с местным адвокатом, если он/она получил извещение о выселении, чтобы ознакомиться со своими правами. Возможно, есть организации, способные это сделать бесплатно. Для списка организаций посетите www.lawhelpca.org.

за непогашенные платежи в прошлом. Также без письменного согласия арендатора нельзя использовать гарантийный депозит для покрытия долга за аренду.

- ➔ Арендодателям грозят повышенные штрафы за незаконную смену замков, отключение горячей воды, снятие дверей или окон, а также принятие других мер преследования в результате предоставления арендатором подписанной декларации о финансовых трудностях, связанных с Ковид-19.
- ➔ Арендаторам и компаниям по проверке кандидатов запрещено рассматривать арендную задолженность за период с 1 марта 2020 г. по 30 сентября 2021 г. как негативный фактор оценки квалификации арендатора. Арендаторам запрещено продавать долги [коллекторским агентствам] за указанный срок. Некоторые действия по взысканию долга, связанного с Ковид-19, также не подлежат огласке.

Как арендаторам получить такую защиту?

- ➔ Если арендодатель хочет выселить жильца за неуплату аренды в период с марта 2020 г. по сентябрь 2021 г., он должен вручить жильцу уведомление “заплатить или выехать”, разъясняющее новый закон, и пустую декларацию о финансовых трудностях в связи с потерей работы или возросших расходах вследствие Ковид-19, которую жилец должен подписать. Если арендодатель располагает информацией о высоком доходе жильца, он может запросить документацию о финансовых последствиях, но большинству арендаторов этого не требуется.
- ➔ В случае получения уведомления “заплатить или выехать” арендатор может вернуть приложенную к уведомлению декларацию о финансовых последствиях Ковид-19 в течение 15 рабочих дней. Арендатор должен немедленно отослать документы, сохранив их копии и квитанцию от заказного письма.
- ➔ Арендатор ДОЛЖЕН ПОДПИСЫВАТЬ и возвращать декларацию КАЖДЫЙ РАЗ, получая 15-дневное уведомление.
- ➔ Арендаторы должны вести тщательный учет всех

платежей, подписанных и датированных квитанций об оплате (запросите, если их не предоставляют), копии переписки с арендодателем, включая все уведомления, полученные от него. Следует сохранять копии всех подписанных и отосланных арендодателю деклараций, включая квитанцию заказного письма с датой отправки и доставки документа.

На что НЕ распространяется этот закон?

- ➔ Если не существует местного закона со своими мерами защиты от выселения, арендодатель все же может выселить жильца по причинам, отличным от неуплаты аренды, но на основании нарушения арендного договора, угрозы здоровью и безопасности, возможности арендодателя вселиться в квартиру самому. Арендодатели НЕ могут выселить жильца в отместку за неуплату или использовать это как причину для выселения. Арендодатель обязан указать “допустимую” причину для выселения.
- ➔ Повестка в суд может быть вручена за неуплату аренды по договору, заключенному после 1 октября 2021 г., и распространяется только на новый арендный договор, но не продление предыдущего.

Что делать, если в городе или округе, где живет арендатор, действует местный закон?

- ➔ В некоторых городах и округах приняты законы, дающие арендатору больше времени на выплату аренды, прежде чем домовладелец может предпринять меры по ее взысканию и не требующие 25% оплаты аренды во избежание выселения, или не позволяющие арендодателю выселить жильца по причинам, не связанными с задолженностью, как, например, нарушение арендного договора.
- ➔ В то время, как местные законы предоставляют сильные методы защиты для арендаторов, взаимодействие между местными законами и законами штата может быть сложным для понимания и тогда для получения достоверной информации арендаторам следует проконсультироваться с местным юристом или обратиться к изданным и адаптированным к местным законам печатным материалам.



California Rural
Legal Assistance
Foundation



PolicyLink



TENANTS TOGETHER
California's Statewide Organization
for Renters' Rights
www.tenants-together.org

WESTERN CENTER
ON LAW & POVERTY