

Пояснения к закону Калифорнии о защите прав арендаторов во время Ковид-19, начиная с 1 Октября 2021 г.

Штат Калифорния решил отменить большинство защитных мер для арендаторов во время Ковид-19 с 30 Сентября 2021 г. Но арендаторы по-прежнему имеют важные юридические средства защиты. Данный бюллетень разъясняет основные из них, начиная с 1 Октября 2021 года. Правила достаточно сложны. Если Вы не можете оплатить арендную плату, волнуетесь о возможном выселении или уже получили извещение о выселении, Вам следует проконсультироваться с юристом. Посетите www.lawhelpca.org для поиска бесплатного или недорогого юриста

После 1 Октября арендаторы все еще имеют защиту

→ При задолженности за период с 1 Марта 2020 г. по 31 Августа 2020 г., арендатор, заполнивший декларацию о “финансовом кризисе, вызванном Ковид-19” (потеря дохода, увеличение расходов и т.д.) никогда не может быть выселен за неуплату этого долга. За задолженность по квартплате в период с 1 Сентября 2020 г. по 30 Сентября 2021 г., арендатор, заполнивший специальную декларацию “о финансовых сложностях, вызванных Ковид-19” и заплативший 25% от арендной платы за указанный период до 30 Сентября 2021 г., никогда не может быть выселен за неуплату остатка задолженности. Арендодатель может подать судебный иск на взыскание задолженности, **но не может выселить за ее неуплату**

→ Арендатор ОБЯЗАН подписывать декларацию о финансовых сложностях и предоставлять ее арендодателю каждый раз, получая 15-дневное уведомление

→ Арендатор, не оплативший 25% арендной платы и не подавший декларацию о финансовых сложностях в связи с Ковид-19 или имеющий любую задолженность за период с Марта 2020 г. по Сентябрь 2021 г. **также имеет защиту во время процесса выселения**

→ В период с 1 Октября 2021 по 30 Марта 2022 арендодатель не может начать процесс выселения на основании неуплаты квартплаты не предоставив заполненное прошение на предоставление финансовой помощи, которое было отклонено и копию отказа ИЛИ

- Подписанное заявление о том, что
 - (1) арендодатель подал заполненное прошение,
 - (2) более 20 дней прошло с момента подачи прошения или вручения 3-дневного уведомления о неуплате аренды,
 - (3) домовладелец не получил уведомление

из программы помощи о том, что арендатор подал заполненное прошение, и (4) что домовладелец не осведомлен о том, что арендатор подал прошение на помощь;

- ИЛИ Подписанное заявление о том, что арендатор въехал 1 Октября 2021 г. или после этой даты.

Имеются фонды для оплаты аренды и коммунальных услуг

→ Штат пообещал 100% оплатить аренду, начисленную с 1 Апреля 2020 г. жильцам с низким доходом, финансово пострадавшим от Ковид-19. Арендаторы могут подать прошение на помощь, если этого не сделал арендодатель. Также есть фонды помощи оплаты коммунальных услуг.

Арендаторы могут подавать прошение на помощь в погашении 100% задолженности даже после 1 Октября 2021 г.

→ Чтобы иметь право на получение помощи арендатор должен (1) иметь доход, составляющий 80% или менее среднего дохода по региону, (2) испытывать финансовые последствия Ковид-19 (потерю дохода, увеличение расходов и т. д.) и (3) подвергаться риску потери жилья или нестабильность жилищной ситуации.

→ Арендаторы имеют право на полную выплату 18 месяцев арендной платы и 12 месяцев коммунальных услуг, включая как предыдущую, так и предстоящую арендную плату

→ Если арендатор уже выехал из квартиры, но остался должен, он все еще имеет право на получение помощи на оплату долга.

→ Обращение за помощью может стать ценным аргументом защиты в процессе выселения. Пожалуйста, поощряйте арендаторов подавать прошения!

→ **Для получения помощи в оплате аренды позвоните 1- 833-430-2122 или посетите HousingIsKey.com.**

ВАЖНО: В случае получения уведомления о выселении арендаторам для ознакомления со своими правами следует поговорить с местным юристом. Список бесплатных или недорогих юристов в вашем районе расположен на сайте

www.lawhelpca.org

Арендаторы имеют дополнительную защиту в суде

→ Арендатор может оспорить заявление домовладельца об отказе тому в помощи или утверждение домовладельца, что он подал прошение, а арендатор нет. Арендатор может подать судебную форму, под названием «Ответ суду о своей стороне дела» ([отвечать к расскази суду свою версию истории](#)).

→ Если домовладелец заявляет, что арендатор не подавал декларацию о финансовых трудностях в связи с Ковид-19, то арендатор может подать ее, если судебное дело начнет показывать, что он должен быть защищен от выселения

→ Если арендатор может показать, что (1) выселение основано на неуплате аренды в результате финансовых затруднений, связанных с Ковид-19, (2) прошение арендатора одобрено и он может это подтвердить документально, и (3) если сумма финансовой помощи в совокупности с уплаченной арендной платой равна сумме иска, то дело о выселении должно быть прекращено или прежде принятое решение пересмотрено. **Арендатору следует обратиться к юристу.**

→ Если прошение арендатора было одобрено, но домовладелец платеж еще не получил, суд должен приостановить рассмотрение дела на 15 дней, чтобы получить подтверждение оплаты. Если арендатор получил оплату от фонда помощи напрямую, но не выплатил ее арендодателю в течение 15 дней, арендатор может быть выселен решением суда **Арендатору следует обратиться к юристу.**

→ Задолженность по оплате аренды после 1 Октября 2021 г. взимается вручением 3-дневного уведомления “заплати или выезжай”. Уведомление должно указывать сумму арендной платы, даты ожидаемых выплат, номер телефона или название сайта местных/штатных программ помощи и инструкция по подаче прошения на помощь в течение 15 дней.

→ Арендаторы, въехавшие в новые квартиры после 1 Октября 2021 г. не имеют этих дополнительных защит от выселения и могут быть выселены с 3-дневным уведомлением. Арендодатель не должен будет подтверждать подачу прошения о помощи.

→ [Здесь](#) Вы можете найти информацию о случаях выселения и судебные формы.

У арендаторов есть и другие права в связи с Ковид-19

→ Арендодатель не может взимать штраф или проценты за несвоевременную оплату аренды в период с 1 Марта 2020 г. по 30 Сентября 2021 г.

→ Арендодатель должен взимать плату в счет текущего месяца, если только жилец не дал письменного согласия на выплату просроченной аренды

→ Домовладельцы не могут использовать гарантийный депозит жильца на покрытие задолженности по Ковид-19 без его письменного согласия

→ Арендодатели будут подвергаться повышенным штрафам за незаконное недопущение жильцов в квартиры, отключение коммунальных услуг, горячей воды, снятие наружных окон или дверей или другие виды преследований жильцов, представивших декларации о финансовом кризисе, связанном с Ковид-19.

→ Арендодателям и компаниям по проверке арендаторов запрещается рассматривать арендную задолженность в период с 1 Марта 2020 г. по 30 Сентября 2021 г. как негативный фактор при оценке квалификации арендаторов. Задолженность за этот период запрещено продавать. Некоторые действия по взысканию долга в связи с Ковид-19 скрыты от общественности.

→ Если домовладелец хочет выселить жильца за неуплату аренды в период с Марта 2020 г. по Сентябрь 2021 г., то он должен вручить 15-дневное уведомление “заплати или выезжай”, которое содержит объяснение защиты от выселения И чистый бланк декларации для подписи арендатора о том, что он испытывает финансовые последствия Ковид-19.

Возможны Более Сильные Местные Меры Защиты

→ В некоторых городах и округах существуют законы, которые дают арендатору больше времени на выплату арендной платы, прежде чем домовладелец сможет ее востребовать или запрещающие выселение за исключением серьезных нарушений.

→ Взаимодействие между законом штата и местными законами может быть сложным для понимания и арендатору следует обратиться к юристу для получения помощи.



California Rural
Legal Assistance
Foundation



PolicyLink



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

WESTERN CENTER
ON LAW & POVERTY