



УВЕДОМЛЕНИЕ ПО ТЕМЕ: РАСПОРЯЖЕНИЕ О ЧРЕЗВЫЧАЙНОЙ СИТУАЦИИ В ОКРУГЕ SAN MATEO 2020-002

28 апреля 2020 г. Наблюдательный совет округа San Mateo вынес Распоряжение о чрезвычайной ситуации 2020-002, которым на территории Округа накладывается временный мораторий на повышение арендной платы по определенным действующим договорам аренды жилых помещений по причине пандемии COVID-19 (далее — Распоряжение о чрезвычайной ситуации).

Распоряжение о чрезвычайной ситуации вступило в силу 28 апреля 2020 г. и будет действительно до 31 мая 2020 г., если срок его действия не будет продлен Наблюдательным советом. Распоряжение о чрезвычайной ситуации действует на территории всего Округа, это означает, что оно применимо на территории всех городов, расположенных в Округе, а также на территориях, не имеющих статус муниципального образования.

Распоряжение о чрезвычайной ситуации применимо ко всем действующим договорам аренды мобильных домов, действующим договорам аренды стоянок для мобильных домов и действующим договорам аренды всей жилой недвижимости, **кроме** договоров аренды, на которые не распространяются ограничения в части аренды в соответствии с Разделом 1947.12 (AB 1482, также известным как Закон о защите арендатора от 2019 г.), Разделом 1954.50 (Закон об аренде жилых помещений Коста-Хокинс) и последующими разделами Гражданского кодекса штата Калифорния.

Жилая недвижимость, на которую не распространяется действие Распоряжения о чрезвычайной ситуации, включает нижеследующую:

- Новые строения (например, жилые помещения, для которых акт приемки в эксплуатацию был оформлен в последние 15 лет);
- Жилое помещение, используемое владельцем для собственного проживания, в котором арендатор пользуется ванной комнатой или кухней вместе с владельцем, использующим это жилое помещение в качестве своего основного места жительства;
- Дуплекс, в котором одна половина здания является основным местом жительства его владельца;
- Одноквартирные жилые дома и кондоминиумы, если владелец не является инвестиционным трастом недвижимости, корпорацией или обществом с ограниченной ответственностью, как минимум один участник которого является корпорацией;
- Доступное жилье, на которое распространяется действие договора в особой письменной форме, нормативных ограничений или договора, предусматривающих субсидии на доступное жилье;
- Студенческие общежития;
Жилые помещения, на которые распространяются более строгие указы по контролю арендной платы.

Если в течение срока действия Распоряжения о чрезвычайной ситуации арендодатель решит повысить арендную плату по действующему договору аренды и направит арендатору(-ам) письменное уведомление о повышении арендной платы по действующему договору пользования определенными жилыми помещениями или по действующему договору аренды определенных жилых помещений (включая коммерческое предложение о продлении договора аренды с предложенной повышенной ставкой арендной платы), арендодатель должен в то же время предоставить арендатору(-ам), на которых повлияло повышение ставки арендной платы, копию настоящего документа «Уведомление по теме: Распоряжение о чрезвычайной ситуации в Округе San Mateo 2020-002».

После того, как арендодатель предоставит арендатору копию настоящего уведомления, для получения защиты в соответствии с Распоряжением о чрезвычайной ситуации арендатор должен в течение **14 дней: (1)** в письменной форме (письмом, по электронной почте или в текстовом сообщении) сообщить арендодателю о том, что он не может оплачивать предложенную повышенную ставку арендной платы, если на способность арендатора оплачивать повышенную ставку арендной платы непосредственно повлиял COVID-19; и **(2)** предоставить арендодателю документацию, служащую доказательством того, что неспособность арендатора оплачивать повышенную ставку арендной платы непосредственно вызвана COVID-19 или действиями правительства, предпринимаемыми в ответ на COVID-19. Если арендатор выполнит требования настоящего Уведомления и требования в части документации в требуемые сроки, арендодатель не может поднять арендную плату до тех пор, пока не перестанет действовать временный мораторий, наложенный Распоряжением о чрезвычайной ситуации.

Например, к ситуациям, когда неспособность арендатора оплачивать повышенную арендную плату может быть напрямую вызвана COVID-19, относятся нижеследующие:

- Повышение расходов на медицинское обслуживание в связи с COVID-19;
- Потеря дохода домохозяйства в результате заболевания COVID-19 или в результате ухода за членом домохозяйства или членом семьи, который заболел COVID-19;
- Потеря дохода в результате сокращения на работе, снижения количества рабочих часов, потери бизнеса или иное сокращение дохода в результате COVID-19 или по причине соблюдения локального приказа о самоизоляции, выпущенного Главой министерства здравоохранения Округа San Mateo, действующего на территории всего штата приказа о самоизоляции, выпущенного Губернатором, или любого другого приказа или рекомендации государственных органов о самоизоляции, карантине или социальном дистанцировании;
- Неспособности работать по причине необходимости присматривать за несовершеннолетними детьми, на которых повлияло закрытие школы, дошкольного учреждения или детского сада.

Примерами документации/письменных доказательств, которые арендатор жилого помещения может предоставить арендодателю в качестве доказательства своей неспособности платить повышенную арендную плату в соответствии с Распоряжением о чрезвычайной ситуации 2020-002, являются:

- Письмо или уведомление от работодателя или бывшего работодателя, в котором он ссылается на пандемию COVID-19 и связанные с ним действия правительства в качестве оснований для прекращения трудовых отношений или сокращения объема работы или рабочих часов;
- Расчетные ведомости или копии расчетных ведомостей за период до и после начала

чрезвычайной ситуации, связанной с COVID-19, из которых можно сделать вывод о сокращении дохода арендатора;

- Письмо, текстовое сообщение или электронное письмо от работодателя арендатора с просьбой не выходить на работу;
- Снимки экрана приложений Uber, Lyft, Instacart, DoorDash и т. п., из которых можно сделать вывод о сокращении дохода арендатора;
- Фотография, на которой видно, что место работы арендатора закрыто по причине пандемии COVID-19;
- Банковские выписки за период до и после начала пандемии COVID-19, из которых можно сделать вывод о сокращении дохода арендатора;
- Письмо, электронное письмо или текстовое сообщение от школы, в которой учится ребенок арендатора, сообщающее о закрытии школы в связи с COVID-19, которое существенно повлияло на доходы арендатора;
- Подтверждение расходов на медицинское обслуживание в связи с COVID-19;
- Показание под присягой, подтверждающее возникновение ситуации, в которой арендатор неспособен осуществлять оплату, например заявление, подписанное будучи предупрежденным об уголовной ответственности за предоставление заведомо ложных сведений, в котором подробно описывается, почему арендатор не может оплачивать повышенную арендную плату непосредственно в результате пандемии COVID-19 (например, потеря работы или сокращение рабочих часов или объема работы, расходы на медицинское обслуживание, необходимость присматривать за ребенком или заботиться об ином члене семьи и т. д.).

Защита от повышения арендной платы в соответствии с Распоряжением о чрезвычайной ситуации применима к уведомлениям о повышении арендной платы, переданным до 28 апреля 2020 г. включительно и в течение всего срока действия Распоряжения о чрезвычайной ситуации. Арендодатель снова сможет повышать арендную плату после прекращения действия Распоряжения о чрезвычайной ситуации 2020-002. Таким образом, арендодатель может осуществить запланированное повышение арендной платы, которое было отложено по причине Распоряжения о чрезвычайной ситуации, направив новое уведомление о повышении арендной платы после прекращения действия Распоряжения о чрезвычайной ситуации.

Распоряжение о чрезвычайной ситуации предусматривает возможность защиты с помощью опровергающих обстоятельств от любого незаконного удержания имущества, инициированного арендодателем на основании того, что арендатор не оплатил повышенную арендную плату, если арендодатель повысил арендную плату в нарушение Распоряжения о чрезвычайной ситуации. Кроме того, если арендодатель умышленно нарушает условия Распоряжения о чрезвычайной ситуации, арендатор может инициировать судебное разбирательство против арендодателя и взыскать с него денежную компенсацию ущерба, включая денежную компенсацию морального ущерба и денежную компенсацию за психический стресс.

Полный текст Распоряжения о чрезвычайной ситуации 2020-002 доступен по ссылке: <https://housing.smcgov.org/covid-19-residential-rent-increase-regulations>

ДАТА:

Уважаемый(-ая) _____,

Вы получили настоящее уведомление, потому что Вы являетесь арендатором жилого помещения по адресу: _____.

На текущий момент времени Ваша месячная арендная плата составляет \$ _____. Начиная с _____, размер Вашей месячной арендной платы будет увеличен и составит \$ _____, если только Вы в кратчайшие сроки: (1) не сообщите в письменной форме (например, письмом, текстовым сообщением или по электронной почте) арендодателю, используя указанные ниже контактные данные, о том, что на повышение арендной платы распространяется Распоряжение о чрезвычайной ситуации Округа San Mateo 2020-002, описанное в вышеуказанном уведомлении; и (2) не предоставите арендодателю сопроводительную документацию к этому требованию. Ваш ответ в письменной форме должен быть получен в течение 14 дней после получения Вами настоящего Уведомления.

Пожалуйста, для получения более подробной информации смотрите «Уведомление по теме: Распоряжение о чрезвычайной ситуации в Округе San Mateo 2020-002».

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АРЕНДОДАТЕЛЕ:

Наименование арендодателя: _____ Контактное лицо: _____

Адрес: _____ Город: _____ Штат: _____ Почтовый индекс: _____

Номер мобильного телефона: _____ Электронная почта: _____

С уважением,
