



УВЕДОМЛЕНИЕ КАСАТЕЛЬНО: ПОЛОЖЕНИЯ О ЧРЕЗВЫЧАЙНОЙ СИТУАЦИИ В ОКРУГЕ САН-МАТЕО 2020-001

24 марта 2020 года Наблюдательный совет округа Сан-Матео принял Положение о чрезвычайной ситуации 2020-001, которое налагает временный мораторий, действующий на территории всего округа, на выселение из жилых помещений (1) за неуплату арендной платы арендаторами, которые непосредственно пострадали от пандемии нового коронавируса (COVID-19), и (2) по определенным причинам при отсутствии нарушения, кроме случаев, когда выселение является необходимым для охраны здоровья и обеспечения безопасности арендатора, других жильцов в здании, где проживает арендатор, арендодателя или членов семьи арендодателя.

Положение о чрезвычайной ситуации будет действовать до 31 мая 2020 года, если Наблюдательный совет не продлит его действие. Положение о чрезвычайной ситуации распространяет свое действие на весь округ, т. е. все города в пределах округа и территории без статуса муниципального образования.

Если в течение срока действия Положения о чрезвычайной ситуации арендатор не вносит арендную плату в срок и арендодатель желает приступить к выселению по причине несвоевременной уплаты арендной платы, он должен сначала отправить арендатору копию настоящего «Уведомления касательно: Положения о чрезвычайной ситуации в округе Сан-Матео 2020-001».

После предоставления арендодателем арендатору копии настоящего Уведомления у арендатора есть **14 дней**, чтобы **(1)** уведомить арендодателя в письменном виде (например, письмом, по электронной почте или текстовым сообщением) о том, что арендатор не может внести арендную плату в полном размере и в должный срок, если на способность арендатора своевременно вносить арендную плату в полном размере оказала непосредственное влияние пандемия COVID-19, и **(2)** предоставить арендодателю документацию, подтверждающую неспособность арендатора внести плату непосредственно по причине COVID-19 или мер, принимаемых правительством в связи с пандемией COVID-19, например банковские выписки, справки о начислении заработной платы или показания под присягой, свидетельствующие об обстоятельствах, препятствующих оплате.

Примеры того, как пандемия COVID-19 может непосредственно повлиять на способность арендатора вносить арендную плату:

- рост медицинских расходов, оплачиваемых из собственных средств, в связи с COVID-19;

- потеря дохода семьи в результате инфицирования COVID-19 или в результате ухода за совместно проживающим лицом или членом семьи, который заразился COVID-19;
- потеря дохода из-за сокращения, потеря работы, потеря бизнеса или иное снижение дохода в связи с COVID-19 или в связи с соблюдением местного распоряжения о самоизоляции, выпущенного санитарным врачом округа Сан-Матео, регионального распоряжения о самоизоляции, выпущенного губернатором, или какого-либо иного распоряжения или рекомендации государственного органа оставаться дома, соблюдать карантин или избегать взаимодействия с другими лицами;
- неспособность работать по причине необходимости заботиться о несовершеннолетних детях в связи с закрытием школ, дошкольных учреждений и/или детских садов.

Чтобы рассчитывать на защиту в рамках Положения о чрезвычайной ситуации, арендаторы должны вносить частичные ежемесячные арендные платежи по мере возможности. При этом у арендатора **есть всего 180 дней** после истечения срока действия Положения о чрезвычайной ситуации для оплаты всей суммы арендных платежей, которые не были внесены непосредственно по причине COVID-19.

В течение **90 дней** после истечения срока действия Приказа о чрезвычайной ситуации арендатор должен выплатить всю сумму просроченных платежей при наличии у него такой возможности. Если арендатор все еще не может внести плату непосредственно из-за COVID-19, он должен предоставить арендодателю еще одно письменное уведомление и дополнительную подтверждающую документацию, чтобы продлить срок оплаты еще на **30 дней**. Арендатор может предоставлять дополнительные письменные уведомления и документацию **каждые 30 дней**, чтобы продлить срок, **но ни при каких обстоятельствах от арендодателя не требуется продлевать срок оплаты более чем на 180 дней после истечения срока действия Положения о чрезвычайной ситуации**. Арендодатель не может начислить или взыскать пени за просрочку любого платежа, подпадающего под действие настоящего Положения о чрезвычайной ситуации.

Положение о чрезвычайной ситуации **не** освобождает арендатора от обязательства выплачивать текущую арендную плату в должный срок после истечения срока действия Положения о чрезвычайной ситуации.

Дополнительно к мерам защиты от выселения по причине неуплаты арендной платы Положение о чрезвычайной ситуации также временно запрещает арендодателю выселять арендатора по причинам, не связанным с предполагаемым нарушением со стороны арендатора (т. е. выселение при отсутствии нарушения), **кроме** выселения, которое **(1)** является необходимым для охраны здоровья и обеспечения безопасности арендатора, других жильцов в здании, где проживает арендатор, арендодателя или членов семьи арендодателя, или **(2)** основано на намерении арендодателя или членов его семьи заселиться в занимаемое арендатором жилое помещение.

Арендатор может воспользоваться Положением о чрезвычайной ситуации в качестве аргумента в свою защиту при любом незаконном удержании имущества со стороны арендодателя

в нарушение Положения. Кроме того, если арендодатель намеренно нарушает условия Положения о чрезвычайной ситуации, арендатор может подать иск на арендодателя и взыскать с него убытки, в том числе моральный ущерб. При этом Положение о чрезвычайной ситуации разъясняет, что любое действие арендодателя, предпринятое с целью выселить арендатора, не будет рассматриваться как нарушение, если оно было выполнено до предоставления арендатором арендодателю письменного уведомления о неспособности вносить арендную плату в полном размере в срок и подтверждающей документации, при условии, что арендодатель не принимает дополнительных мер по выселению арендатора после получения письменного уведомления и сопутствующей документации.

Полная версия Положения о чрезвычайной ситуации 2020-001 размещена по следующей ссылке:

<https://housing.smcgov.org/covid-19-smc-eviction-regulations>

Уважаемый(-ая) _____,

Вы получили настоящее уведомление, так как являетесь арендатором/арендаторами, проживающим(-и) по адресу _____.
Арендная плата в размере _____ долларов США подлежит уплате на _____ за _____ месяц(-ы) 2020 года, кроме случаев, когда вы своевременно (1) уведомили арендодателя в письменном виде, используя нижеуказанные контактные данные, о том, что указанная сумма задолженности по арендной плате или ее часть регулируется Положением о чрезвычайной ситуации округа Сан-Матео 2020-001, как описано в вышеуказанном уведомлении, и (2) предоставили арендодателю соответствующую подтверждающую документацию.

См. дополнительную информацию в «Уведомлении касательно Положения о чрезвычайной ситуации в округе Сан-Матео 2020-001».

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ АРЕНДОДАТЕЛЯ:

Наименование арендодателя: _____ Контактное лицо: _____

Адрес: _____ Город: _____ Штат: _____ Индекс: _____

Мобильный номер телефона: _____

Адрес электронной почты: _____

С уважением,
