

НОВЫЙ МОРАТОРИЙ НА ВЫСЕЛЕНИЕ В ШТАТЕ

Палатой представителей был введен **новый мораторий на выселение в штате (HB 4401)**, который продлится до **30 июня 2021 года**. Это означает, что, за некоторыми исключениями, арендодатели не могут выселять арендаторов за неуплату аренды или без причины до июля 2021 года. Эти правила, обеспечивающие защиту, действуют **на всей территории штата Орегон**.

Защита арендаторов в соответствии с новым мораторием штата не предоставляется автоматически!

Для того, чтобы получить защиту от выселения за неуплату аренды после 31 декабря 2020 года, арендаторы должны **заполнить и подписать заявление под присягой** о финансовых трудностях и передать его своему арендодателю с целью получения защиты от выселения. Образец этого заявления прилагается к данному раздаточному материалу.

Согласно новому мораторию, **после того, как арендатор подаст подписанное заявление своему домовладельцу, арендодателю не разрешается предпринимать меры по выселению за неуплату аренды** до окончания срока действия моратория. Арендатор должен предоставить арендодателю этот документ только один раз. Если арендатор еще не предоставил своему арендодателю подписанное заявление, **арендодателям разрешается подавать уведомления о расторжении договора** на основании неуплаты арендной платы, сборов или коммунальных услуг. Однако арендодатель также должен предоставить арендатору информацию о защитных мерах моратория вместе с копией заявления и должен принять подписанное заявление от арендатора, если арендатор не в состоянии погасить арендную плату, сборы или коммунальные услуги.

Новый мораторий на уровне штата также позволяет арендодателям уведомлять о прекращении действия договора аренды после первого года проживания, если арендодатель планирует снос сдаваемой в аренду недвижимости, переоборудование для другого использования или проведения ремонтных работ, требующих переезда арендатора. Арендодателям также разрешается подавать уведомления о расторжении договора аренды, если арендодатель произвел продажу сдаваемой в аренду недвижимости кому-либо, кто планирует переехать в неё, или если арендодатель или член семьи арендодателя планирует переехать в это жилье. Арендодатели должны предоставить об этом соответствующее уведомление как минимум за 90 дней до прекращения действия договора аренды по любой из этих причин. В зависимости от количества сдаваемых в аренду единиц жилья, находящихся в собственности арендодателя, он, возможно, также должен будет заплатить арендатору арендную плату за один месяц.

Как и в случае с более ранними мораториями, новый мораторий позволяет арендодателям подавать уведомления о расторжении договора и подавать заявление о выселении, если арендатор нарушает условия договора аренды или правила или совершает какое-либо опасное, незаконное или недопустимое действие в отношении частной собственности.

Арендаторы, выдающие своим арендодателям подписанное заявление, должны будут до 30 июня 2021 года погасить задолженность. **Арендаторы, которые не предоставят своим арендодателям подписанное заявление, должны будут до 31 марта 2021 года погасить арендную плату, накопленную за период с апреля 2020 года по декабрь 2020 года.** После того, как действие моратория будет завершено 1 июля, арендаторы будут нести ответственность перед своими арендодателями за погашение задолженности по арендной плате, платежам или коммунальным услугам, накопленным в период действия любого из мораториев. До окончания

моратория арендодателям не разрешается взимать штрафы за просрочку платежа или сообщать о задолженности кредитным агентствам.

Помощь в погашении задолженности по арендной плате

В рамках нового моратория, действующего на территории штата, также предусматриваются финансовые средства для арендодателей, чтобы помочь в погашении части арендной задолженности. Если у вас есть задолженность по арендной плате, рассмотрите возможность обращения к своему арендодателю, чтобы узнать, планирует ли он подавать заявление на получение денег для уплаты аренды. Арендодатели могут связаться со службой жилищно-коммунального хозяйства штата Орегон для получения информации о порядке подачи заявления. Арендаторы могут подать индивидуальное заявление на помощь в оплате аренды, обратившись в местные службы по телефону 2-1-1 или посетив веб-сайт www.211info.org.

ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ

Может ли арендодатель направить мне уведомление о расторжении договора аренды за неуплату?

Да. Если арендатор не предоставил своему арендодателю подписанное заявление, арендодатель может уведомить арендатора о расторжении договора за неуплату. **Однако, если арендатор не может произвести оплату из-за финансовых проблем, арендодатель должен приложить к уведомлению копию заявления,** которую арендатор должен подписать. Арендодатель также должен предоставить арендатору не менее **десяти дней** для ответа и возвращения заявления. Если арендатор подписывает заявление и возвращает его арендодателю, арендодатель не может подать иск о выселении до истечения моратория 30 июня 2021 года. Копия заявления предлагается в конце данного раздаточного материала.

Какие действия должны предпринять арендаторы, чтобы получить защиту в соответствии с новым мораторием штата?

Для того, чтобы защитить себя от выселения за неуплату в соответствии с новым мораторием, арендаторы должны заполнить и подписать заявление под присягой, в котором говорится, что арендатор не в состоянии погасить арендную плату, сборы или коммунальные услуги из-за финансовых трудностей. В конце раздаточного материала прилагается копия заявления, которую арендаторы должны подписать. **После 1 января** вы также можете найти копии заявления на веб-сайте www.courts.oregon.gov.

Арендатор защищен от выселения за неуплату, если арендатор предоставит арендодателю подписанный документ, в котором добросовестно подтверждается **все следующее:**

- Я не в состоянии уплатить всю сумму арендной платы/ сборы/оплатить коммунальные услуги, долг за оплату которых должен был быть погашен 1 апреля 2020 года или позднее.
- С 16 марта 2020 года я столкнулся(-лась) с **одной или несколькими** перечисленными ниже финансовыми трудностями, которые повлияли на мою способность уплатить аренду/сборы/оплатить коммунальные услуги:
 - Потеря семейного дохода (например, если член семьи переехал или потерял работу)
 - Возросшие медицинские расходы
 - Потеря работы или заработной платы (включая увольнение, сокращение количества рабочих часов или суммы заработной платы)

- Возросшие обязанности в вопросах воспитания детей или обслуживания лица с ограниченными возможностями здоровья или пожилого, травмированного или больного лица (например, присмотр за детьми, которые не ходят в школу)
 - Возросшие расходы на услуги детского воспитателя или работника, обслуживающего лицо с ограниченными возможностями здоровья или пожилого, травмированного или больного лица
 - Другие обстоятельства, которые привели к сокращению суммы моего дохода или увеличению суммы моих расходов.
- Если я получаю какую-либо государственную помощь, ее недостаточно для оплаты моих возросших расходов или компенсации потери дохода.
 - Я понимаю, что я все еще должен (должна) погасить задолженность по уплате аренды и мне потребуется погасить эту сумму по окончании действия моратория.

Арендаторы должны подписать заявление, подтверждающее, что эти утверждения верны. Если заявитель подпишет заявление, в котором указаны не соответствующие действительности факты, за это предусмотрено серьезное юридическое взыскание, поэтому арендаторы **не должны** подписывать заявление, если они не могут согласиться с утверждениями выше.

Если арендатор может добросовестно подписать заявление, то арендатор должен подписать его и передать своему арендодателю. После того, как арендодатель получит подписанное заявление, арендодатель **не может** подавать уведомление о неуплате, угрожать или пытаться выселить за неуплату аренды до **30 июня 2021 года**.

Связана ли причина, по которой я не могу погасить долг по арендной плате/уплатить сборы/оплатить коммунальные услуги, с пандемией заболевания COVID?

Нет. Арендатор может подписать заявление и передать его своему арендодателю, если арендатор по какой-либо причине испытывает финансовые проблемы, включая проблемы, связанные с пандемией заболевания COVID, лесными пожарами в штате Орегон, проблемами с получением пособия по безработице или любыми другими причинами, по которым сумма вашего дохода снизилась или сумма ваших расходов возросла.

Может ли домовладелец потребовать от меня доказательства того, что я потерял доход или понес дополнительные расходы?

Нет. Единственный документ, который может потребовать арендодатель — подписанное заявление. Арендаторы не должны предоставлять дополнительные документы или информацию.

Что мне следует делать, если я не могу подписать заявление?

Если арендатор не может добросовестно подписать заявление, он не защищен от выселения на основании неуплаты арендной платы, сборов или оплаты коммунальных услуг, которые должны быть произведены после 31 декабря 2020 года. Однако арендаторам предоставляется время до **31 марта 2021 года** для погашения задолженности, накопленной в период с **1 апреля 2020 года по 31 декабря 2020 года**.

Каким образом я могу передать заявление своему арендодателю?

Арендаторы могут подавать заявление своему арендодателю разными способами, в том числе:

- По почте
- Лично
- По электронной почте
- В виде смс

Арендаторы должны **всегда** сохранять копии любых сообщений, которые они отправляют своему арендодателю.

Когда я могу передать заявление своему арендодателю?

Арендаторы могут подать подписанное заявление своему арендодателю **в любой момент во время или до первой явки в суд по делу о выселении**. Арендаторам нет необходимости откладывать подачу заявления до момента получения от арендодателя уведомления о неуплате. Арендаторы могут подать заявление своему арендодателю, даже если арендодатель **уже подал иск о выселении**, однако они должны предоставить заявление арендодателю **во время или до первой явки в суд**. Арендаторы должны как можно скорее передать заявление своему арендодателю.

Какие действия мне следует предпринять, если моя задолженность арендодателю возникла до 1 апреля 2020 года?

Если арендатор имеет задолженность по арендной плате, сборам или коммунальным услугам, накопленные до 1 апреля 2020 года, действие настоящего моратория не распространяется на эту задолженность. Арендодателю разрешается отправить уведомление и/или выселить арендатора на основании неуплаты этих денежных средств.

Может ли арендодатель взимать с меня пеню за просрочку платежа?

Нет. Если арендатор передает своему арендодателю подписанное заявление, арендодатель не имеет права взимать пеню за просрочку платежа до окончания моратория. Арендодателю также не разрешается сообщать кредитным агентствам о непогашенной арендной плате, неуплаченных сборах или неоплаченных коммунальных услугах.

Разрешено ли моему домовладельцу предоставлять мне уведомление о выселении без причины?

Возможно. Арендодатель не может предоставлять вам уведомление о выселении без причины. Однако согласно новому мораторию, даже если арендодатель предоставил своему арендодателю подписанное заявление, арендодатель может направить уведомление о выселении за 90 дней по причине, указанной арендодателем, если арендодатель:

- Собирается произвести снос сдаваемой в аренду недвижимой собственности, переоборудовать ее для другого использования или провести ремонт или реконструкцию, которые сделают проживание на территории частной собственности небезопасным
- Произвел продажу сдаваемой в аренду собственности кому-либо, кто планирует переехать в неё для проживания в ней
- Арендодатель или член семьи арендодателя планирует переехать в это жилье

Может ли домовладелец подать на меня в суд с целью взыскания неоплаченной арендной платы вместо того, чтобы попытаться выселить меня?

Нет. До окончания действия моратория 30 июня 2021 года арендодателям не разрешается подавать в суд на арендаторов, которые защищены действием моратория, с целью взыскания непогашенной арендной платы.

Что произойдет по окончании действия моратория, действующего на территории штата?

Ответ зависит от обстоятельств. Арендодатели имеют право обратиться за помощью в службы штата для уплаты причитающейся арендной платы. Если арендодатель получает помощь от штата, то он должен дать согласие на то, чтобы не производить попытки выселения арендаторов на основании непогашенной задолженности по арендной плате. Если

арендодатели не получают помощи от штата, то арендодатели могут подать в суд в связи с непогашенной задолженностью по арендной плате или подать заявление о выселении после истечения срока действия моратория штата 30 июня 2021 года.

Каков порядок получения помощи в погашении задолженности по арендной плате?

Помощь предлагается как арендодателям, так и арендаторам. Прежде чем арендодатель сможет подать заявление на получение помощи в уплате аренды, арендодатель потребует от вас подписанное заявление. Арендаторы могут подать заявление на получение помощи в уплате аренды, позвонив по телефону 2-1-1 или посетив веб-сайт www.211info.org

Какие действия мне следует предпринять, если арендодатель угрожает мне или преследует меня из-за того, что я не погасил(-а) задолженность по аренде?

Арендодателям разрешается указывать арендаторам то, что они имеют задолженность. Однако арендодателям не разрешается угрожать арендаторам или преследовать их по причине непогашения задолженности по арендной плате. Арендодателям также не разрешается ограничивать объём услуг или принимать ответные меры против арендаторов, которые не погасили задолженность по арендной плате. Если ваш арендодатель угрожает выселить вас или ограничить вход в единицу жилья после того, как вы предоставили ему подписанное заявление, или если арендодатель предпримет другие действия, которые затрудняют ваше проживание в доме, вашему арендодателю может быть назначен штраф в размере арендной платы за три месяца. Если арендодатель угрожает вам или преследует вас, подумайте о том, чтобы обратиться за помощью к адвокату. Если вы желаете поговорить с адвокатом о своих правах, вы можете найти контактную информацию ближайшей к вам службы юридической помощи на веб-сайте <https://oregonlawhelp.org/find-legal-help>.

Какие действия мне следует предпринять, если арендодатель не соблюдает предписания моратория и все равно пытается меня выселить?

Если арендодатель нарушает условия моратория, арендатор имеет право подать на него в суд по поводу назначения штрафа в размере трехмесячной арендной платы. Если арендодатель выселяет арендатора, нарушая условия моратория, ограничивает вход арендатора в свое жилье или отключает коммунальные услуги, чтобы вынудить арендатора выселиться, арендодатели также могут получить постановление суда, заставляющее арендодателя разрешить им вернуться в свое жилье. Если вы считаете, что арендодатель нарушает условия моратория, вам следует рассмотреть возможность обращения за юридической помощью.

Пожалуйста, перейдите на следующую страницу, чтобы получить копию заявления арендатора. Копии заявления, а также его переводы на испанский, корейский, русский, вьетнамский и китайский языки предлагаются на веб-сайте www.courts.oregon.gov

ЗАЯВЛЕНИЕ О ФИНАНСОВЫХ ТРУДНОСТЯХ ДЛЯ ЗАЩИТЫ ОТ ВЫСЕЛЕНИЯ

Этот документ может быть предоставлен арендодателю лично, доставлен по почте первого класса или, при наличии копии или фотографии, отправлен ему/ей по электронной почте или в виде текстового сообщения

Я, (имя и фамилия арендатора): _____, я являюсь арендатором, проживающим по адресу:

Я не могу выполнить свои финансовые обязательства по договору аренды по причине того, что с 16 марта 2020 года на мое финансовое положение повлияло одно или несколько из следующих событий:

- Потеря семейного дохода
- Потеря работы или заработной платы
- Возросшие медицинские расходы
- Возросшие обязанности по воспитанию детей и присмотру за ними или обязанности по уходу за лицом с ограниченными возможностями здоровья или лицом преклонного возраста, получившим травму или больным
- Возросшие расходы на воспитание детей и присмотр за ними или на уход за лицом с ограниченными возможностями здоровья или за лицом преклонного возраста, получившим травму или больным
- Другие обстоятельства, которые способствовали снижению уровня моего дохода или росту моих расходов.

Любой вид государственной помощи, включая страхование по безработице, пособие по безработице в связи с пандемией и другую государственную помощь, которую я получил(-а) 16 марта 2020 года или после этой даты, не полностью компенсирует мой потерянный доход или возросшие расходы.

Я понимаю, что по-прежнему имею задолженность по арендной плате, которая должна быть погашена до 1 июля 2021 года

Я понимаю, что мне следует выполнять другие обязательства, которые я могу иметь в соответствии с договором аренды

Настоящим я заявляю, что вышеприведенные утверждения верны в силу моих знаний и убеждений. Я понимаю, что они предназначены для использования в качестве доказательств в суде, и я могу быть подверженным(-ой) наказанию за лжесвидетельство.

Дата

Подпись арендатора (требуется только одна подпись)

Имя и фамилия (печатными буквами)

Бланк этого документа можно получить по адресу:

(Spanish) Este formulario está disponible en español en:

(Russian) Бланк этого документа можно получить на русском языке на веб-сайте:

(Vietnamese) Đơn này có bản tiếng Việt tại:

(Traditional Chinese) 本表格的繁體中文版在:

(Korean) 한국어로 번역된 양식은 다음 웹 사이트에서 찾을 수 있습니다:

<https://www.courts.oregon.gov/forms/Pages/landlord-tenant.aspx>