



AB 3088: Закон о защите арендаторов 2020 года Краткий обзор

1 сентября губернатор Ньюсом (Newsom) подписал AB 3088, Закон о защите арендаторов в связи с COVID-19 2020 года (закон о защите арендаторов от выселения по причине невозможности платить арендную плату со сроком платежа с 1 марта 2020 года по 31 января 2021 года, на период действия чрезвычайной ситуации, связанной с коронавирусной инфекцией COVID-19). Этот закон:

- расширяет некоторые виды страховой защиты в отношении погашения ипотечной задолженности, доступные в настоящее время для домовладельцев, до мелких арендодателей (4 квартиры или меньше);
- ограничивает принятие мер к одновременному обращению взыскания и изменениям условий кредитования;
- требует от кредитодателя предоставить конкретную информацию о том, почему внесение изменений в условия кредитования отклонено;
- обеспечивает средства защиты от выселения для арендаторов, которые не смогли платить арендную плату вследствие наступления финансовых последствий, связанных с коронавирусной инфекцией COVID-19.

Средства защиты от выселения вследствие потери дохода в связи с коронавирусной инфекцией COVID-19

- Запрещает арендодателю выселять арендатора, который не смог вносить арендную плату в течение периода с **1 марта 2020 года по 31 августа 2020 года**, если:
 1. Арендатор предоставляет домовладельцу декларацию, в которой указывается, что на его финансовые возможности отрицательно повлияла коронавирусная инфекция COVID-19.
 2. Арендаторы с «высоким доходом», определяемые как арендаторы, которые зарабатывают более 130 % от среднего дохода по региону, также могут быть обязаны подать документацию, чтобы подтвердить их финансовые трудности, связанные с коронавирусной инфекцией COVID-19.
- Запрещает домовладельцу выселить арендатора за неуплату арендной платы в течение периода с **1 сентября 2020 года по 31 января 2021 года**, если арендатор выполнит следующие действия:
 1. Арендатор предоставляет домовладельцу декларацию, в которой указывается, что на его финансовые возможности отрицательно повлияла коронавирусная инфекция COVID-19.
 2. Арендаторы с «высоким доходом», определяемые как арендаторы, которые зарабатывают более 130% от среднего дохода по региону, также могут быть обязаны подать документацию, чтобы подтвердить их

финансовые трудности, связанные с коронавирусной инфекцией COVID-19.

3. До 31 января 2021 года арендатор должен заплатить 25 % арендных платежей, подлежащих уплате в установленный срок за период с 1 сентября 2020 года по 31 января 2020 года. Остальные 75 % арендных платежей могут быть взысканы через суд мелких тяжб и не могут быть использованы в качестве причины для выселения. Производство по делу с небольшой суммой иска не может быть начато до 1 марта 2021 года.

- Требуется от домовладельцев, которые пытаются выселить арендаторов по причине неуплаты, направить **уведомление за 15 дней** до выселения (в отличие от уведомления, направляемого в 3-дневный срок) и обязует предоставить арендатору пустую **форму декларации** для подписания, чтобы дать ему возможность объяснить причину неуплаты.
- Требуется соблюдать специальное требование к уведомлению, мы обеспечим перевод форм и разместим их на нашем веб-сайте (www.marincounty.org/renterlandlord).

Законное основание

- Настоящий закон также расширяет средства защиты «на законном основании» в соответствии с АВ 1482, Законом о защите арендаторов 2019 года, на всех резидентов до 1 февраля 2021 года, за некоторыми исключениями:
 - юрисдикция с существующей политикой законного основания для выселения (неинкорпорированная территория округ Марин, город Сан-Рафаэль, объединенный город Фэйрфакс) регулируется местным постановлением;
 - юрисдикции в соответствии с АВ 1482 в округе Марин включают: Бельведер, Кортэ Мадера, Ларкспер, Милл-Вэлли, Новато, Росс, Сан-Ансельмо, Саусалито, Тибурон.
- Изменения в законе АВ 1482 включают следующее:
 - основание «без вины», связанное с существенным восстановлением, ограничивается обстоятельствами, которые необходимы для соблюдения законов об охране труда и безопасности;
 - предусматривает исключение для владельцев многоквартирных жилых домов и кондоминиумов, заключивших договор с покупателем, который намеревается проживать в доме.
- Для арендатора, который проживал в квартире дольше 12 месяцев, выселение «без вины» в соответствии с АВ 1482 (заселение собственника или заселение близкого родственника, или изъятие квартиры с рынка аренды жилья) предусматривает, чтобы арендодатель выплатил пособие при переезде в размере арендной платы за один месяц или отказался от арендной платы, равной сумме арендной платы за один месяц.

Другие положения

- Повышенные суммы штрафов для арендодателей за незаконное запираение помещений
 - 1000–2500 долларов США, если резидент предоставил декларацию о финансовых последствиях
- Не позволяет арендодателям принимать ответные меры в отношении арендаторов, которые не могут вносить арендную плату вследствие коронавирусной инфекции COVID до февраля 2021 года
- Ограничивает способность местных юрисдикций реализовать дополнительные средства защиты арендаторов, связанные с коронавирусной инфекцией COVID
 - нельзя продлевать предельные сроки погашения после наступления марта 2021 года
 - нельзя реализовывать дополнительные или новые средства защиты, связанные с невыплатой арендной платы вследствие коронавирусной инфекции COVID