

УВЕДОМЛЕНИЕ О ЗАЩИТЕ АРЕНДАТОРОВ, ПРОЖИВАЮЩИХ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА ЛОС-АНДЖЕЛЕС

Настоящее уведомление предоставлено в соответствии с Постановлением №187737, которое требует от владельцев жилой недвижимости предоставлять резюме прав арендаторов в отношении помещений, которые были взяты ими в аренду или в отношении которых был продлен договор аренды в период с 27 января 2023 года или позднее. Настоящее уведомление также должно быть размещено в доступном месте общего пользования в самом объекте недвижимости. За более подробной информацией обратитесь к сайту housing.lacity.org или позвоните по номеру (866) 557-7368 (RENT).

ЗАЩИТА АРЕНДАТОРОВ РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ НА ВСЕ АРЕНДУЕМЫЕ ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА ЛОС-АНДЖЕЛЕС.

ВЫСЕЛЕНИЕ ПО ПРИЧИНЕ ДЕЙСТВИЙ АРЕНДАТОРА

- Начиная с 27 января 2023 года все арендаторы в городе Лос-Анджелес защищены от выселения, в связи с чем арендаторам необходимо иметь законное основание для их выселения. В соответствии с Постановлением о законных основаниях (JCO), арендаторы жилых помещений, на которых не распространяется Городское постановление о стабилизации арендной платы (RSO), остаются под защитой по окончании их первого договора аренды или спустя 6 месяцев после начала их первоначального договора аренды, в зависимости от того, что наступит раньше.
- Дозволенные причины для выселения, связанные с действиями арендатора, включают в себя следующее: неуплату аренды, нарушение договора аренды; причинение или допущение неприятностей; использование помещения для противоправных целей, например, связанных с наркотиками или преступными группировками; непродление аналогичного договора аренды; отказ в предоставлении доступа в арендуемое помещение; несогласованная субаренда по окончании договора аренды, а также неспособность соблюдать согласованный План проживания арендатора (THP) (относится только к объектам, на которые распространяется RSO).

ВЫСЕЛЕНИЕ АРЕНДАТОРА ПО ПРИЧИНЕ, НЕ СВЯЗАННОЙ С ЕГО ДЕЙСТВИЯМИ

- К причинам выселения, не связанным с действиями арендатора, относятся: намерение арендодателя использовать арендуемое помещение в личном порядке, для проживания члена семьи или местного управляющего; исполнение требования правительственного указа; снос или окончательное удаление объекта с рынка арендного жилья; переквалификация объекта для его использования в программе доступного жилья.
- Арендодатели обязаны подавать Декларацию намерения о выселении в LAND во всех случаях выселения арендаторов по любой причине, не связанной с их действиями, в отношении всех арендуемых объектов и уплачивать установленные пошлины, а также выплачивать данным арендаторам установленную сумму в счет помощи в переезде.

ПОМОЩЬ В ПЕРЕЕЗДЕ

- Помощь в переезде необходима для всех арендаторов, выселение которых из любых объектов жилой недвижимости не связано с их действиями.
- Помощь в переезде в отношении арендаторов, которые снимают жилое здание на одну семью (SFD), оказывается в размере одной месячной арендной платы, если арендодатель является физическим лицом, в собственности которого находится не более 4 объектов недвижимости, а также SFD на отдельном участке.
- Арендодатель вправе вычесть неоплаченную задолженность по арендной плате арендатора из своего платежа в счет помощи в переезде.

Помощь в переезде с 01 июля 2024 г. по 30 июня 2025 г.					
Тип арендатора	Арендатор со сроком аренды, составляющ им менее 3 лет	Арендатор со сроком аренды, составляющим 3 года и более	Доход не превышает 80 % от среднего регионального дохода (вне зависимости от срока аренды)	Сумма мамы и папы (только для проживания арендодателя, семьи, местного управляющего)	Жилое здание на одну семью, находящееся в собственности физических лиц
Соответствует критериям арендатор	10 300 долларов США	13 500 долларов США	13 500 долларов США	9900 долларов в США	Одна месячная арендная плата
Квалифицированный арендатор	21 750 долларов США	25 700 долларов США	25 700 долларов США	19 950 долларов в США	

УВЕЛИЧЕНИЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ, РЕГУЛИРУЕМОЕ RSO

- Увеличение арендной платы, регулируемой RSO, было запрещено в период с марта 2020 г. по январь 2024 г. Проведение банковских операций или повышение арендной платы задним числом не являются допустимыми.
- Увеличение арендной платы, регулируемой RSO, допускается один раз в 12 месяцев.
- Разрешенное увеличение арендной платы, регулируемой RSO:

Срок действия	Допустимый %
30.03.2024 - 31.01.2024	0 %
01.02.2024 - 30.06.2024	4 %
01.07.2024 - 30.06.2025	4 %

- Дополнительно может быть добавлен 1 % за пользование газом, а также 1 % за электроснабжение в случае, если арендодатель подтвердит, что он действительно оказывает такие услуги арендатору.
- Арендодатель обязан направить уведомление о увеличении арендной платы менее чем на 10 % не менее чем за 30 дней до такого повышения.

УВЕЛИЧЕНИЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ СОГЛАСНО

ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ

Отдельные арендуемые объекты, не подпадающие под действие RSO, регулируются законом штата AB1482, который относится к объектам недвижимости, построенным более 15 лет назад (до 2009 г.)

- В течение срока с 01 августа 2023 г. по 31 июля 2024 г. размер максимально разрешенного увеличения составляет 8.8 %.
- В течение срока с 01 августа 2024 г. по 31 июля 2025 г. размер максимально разрешенного увеличения составляет 8.9 %.

ЗАКОН ШТАТА О ЗАЩИТЕ ОТ ВЫСЕЛЕНИЯ (ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПОТРЕБИТЕЛЯ)

- Арендатор не может быть выселен за неуплату аренды, если он сделал следующее:
предоставил арендодателю декларацию о наличии финансовых трудностей, связанных с COVID-19, не менее чем за 15 дней до даты оплаты аренды — для задолженности по аренде за период с 1 марта 2020 года по 31 августа 2020 года. Это считается потребительским долгом, по причине которого арендатор не может быть выселен.
- предоставил арендодателю декларацию о наличии финансовых проблем, связанных с COVID-19, не менее чем за 15 дней до даты оплаты аренды — для задолженности по аренде за период с 1 сентября 2020 года по 30 сентября 2021 года, А ТАКЖЕ выплатил 25% от размера арендной платы. Это считается потребительским долгом, по причине которого арендатор не может быть выселен.
- Арендаторы, которые выполнили вышеприведенные шаги, не могут быть выселены, однако арендодатель может затребовать выплату задолженности по аренде посредством обращения в суд мелких тяжб.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ О НЕПРЕСЛЕДОВАНИИ АРЕНДАТОРОВ

- Защищает всех арендаторов от преследования со стороны арендодателей. Преследование обычно происходит, когда арендодатель создает невозможную ситуацию до тех пор, пока арендатор не станет чувствовать себя комфортно или в безопасности, если он остается в арендуемом объекте. За более подробной информацией или для подачи жалобы обратитесь на веб-сайт housing.lacity.org/residents/tenant-anti-harassment/.

ПРОГРАММА ЗАЩИТЫ ОТ ВЫСЕЛЕНИЯ ГОРОДА ЛОС-АНДЖЕЛЕС

Если вы находитесь под риском выселения, у вас есть возможность получить помощь. При получении документов из Верховного суда Лос-Анджелеса (**ЖАЛОБА И ПОВЕСТКА - НЕЗАКОННОЕ ЗАДЕРЖАНИЕ ИМУЩЕСТВА (UD)**), вы должны

ответить Суду в течение 5 дней.

обратиться к stayhousedla.org или позвонить по номеру 888-694-0040

УВЕДОМЛЕНИЕ О ПРЕКРАЩЕНИИ ДОГОВОРА АРЕНДЫ (ПОДАЧА УВЕДОМЛЕНИЯ О ВЫСЕЛЕНИИ)

- Начиная с 27 января 2023 года любые письменные уведомления о прекращении договора аренды должны быть зарегистрированы в LAHD в течение 3 (трех) рабочих дней с даты извещения арендатора согласно положениям муниципального кодекса Лос-Анджелеса 151.09.G.9 и 165.05.B.5. Подача уведомлений о выселении арендаторов по любой причине, не связанной с их действиями, может быть осуществлена по ссылке <https://housing.lacity.org/eviction-notices>.
- Арендатор может выдвинуть убедительную аргументацию при выселении из-за непредоставления LAHD копии уведомления о выселении.
- Чтобы просмотреть записи об объекте, посетите веб-сайт lahd.service-now.com/plu

ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПЕРЕМЕЩЕНИЕ (В СЛУЧАЕ ПОВЫШЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ БОЛЕЕ ЧЕМ НА 8.9%)

Если арендаторам повышают арендную плату более чем на 8.9 % (с 1.08.2024 по 31.07.2025) в течение 12 месяцев и они не имеют возможности оплачивать повышенную стоимость аренды, арендаторы могут претендовать на получение помощи в переезде для освобождения арендуемого ими жилья. Стоимость переезда рассчитывается на основании количества спален в арендуемом объекте. Помощь в переезде в отношении арендаторов, которые снимают жилое здание на одну семью (SFD), оказывается в размере одной месячной арендной платы, если арендодатель является физическим лицом, в собственности которого находится не более 4 объектов недвижимости, а также SFD на отдельном участке.

- Арендодатель вправе вычесть неоплаченную задолженность по арендной плате арендатора из своего платежа в счет помощи в переезде.

РАЗМЕР ПОМОЩИ В ПЕРЕЕЗДЕ В СЛУЧАЕ ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПЕРЕМЕЩЕНИЯ НА КОЛИЧЕСТВО СПАЛЕН						
	Стоимость	1 спальня	2 спальни	3 спальни	4 спальни	Жилое здание на одну семью находящееся в собственности физических лиц
2025 фискальный год	1856 долларов США	2081 долларов США	2625 долларов США	3335 долларов США	3698 долларов США	Одна месячная арендная плата
Размер помощи в переселении	5568 доллар США	6243 долларов США	7875 доллар США	10,005 долларов США	11,094 долларов США	
Стоимость переезда	1411 долларов США	1411 долларов США	1411 долларов США	1411 долларов США	1411 долларов США	
Итого стоимость переезда (ВдолларахСША)	6979 доллара США	7654 долларов США	9286 доллар США	11,416 долларов США	12,505 долларов США	
Срок действия с октября 2024 г. по сентябрь 2025 г.						

ВЫСЕЛЕНИЕ ПО ПРИЧИНЕ НЕУПЛАТЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Начиная с 27 марта 2023 года арендодатели не могут выселять арендаторов, которые не выплачивают арендную плату вовремя, за исключением случаев, если задолженность арендатора превышает справедливую рыночную стоимость аренды (FMR). Размер FMR зависит от количества спален в арендуемом объекте. Например, если арендатор снимает объект с одной спальней и размер арендной платы составляет 1500 долларов США, арендодатель не может выселить арендатора, т.к. сумма аренды, подлежащая уплате, ниже FMR для объекта с одной спальней.

ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ПОРОГ СПРАВЕДЛИВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДЫ С УЧЕТОМ КОЛИЧЕСТВА СПАЛЕН					
Год	Стоимость	1 спальня	2 спальни	3 спальни	4 спальни
2025 фискальный год	1856 долларо США	2081 долларо США	2625 доллара США	3335 доллара США	3698 долларо США
Срок действия с октября 2024 г. по сентябрь 2025 г.					



Это краткое изложение положений о защите арендаторов, действующих на территории города Лос-Анджелес. Посетите наш веб-сайт housing.lacity.org для получения самой актуальной информации и полных данных о защите арендаторов.

Нужна помощь? Звоните в LAHD по номеру (866) 557-RENT [7368]
С понедельника по пятницу 09:00-16:00
Подайте жалобу онлайн на сайте housing.lacity.org/File-a-Complaint
Остались вопросы? Задайте их LAHD на сайте housing.lacity.org/ask-housing