

Часто задаваемые вопросы, касающиеся моратория на выселение, принятого в штате Орегон

Мораторий на выселение из жилых помещений в штате Орегон по причине неуплаты аренды или расторжение договора об аренде без причины, вызванной арендатором, а также создание шестимесячного льготного периода, предусмотренного для погашения задолженности. На этой странице просмотрите часто задаваемые вопросы.

Последнее изменение было внесено 29 сентября 2020 года с целью сообщить о продлении срока моратория, действующего на территории штата до 31 декабря 2020 г.

Что представляет собой исполнительный приказ 20-13, законопроект 4213, принятый палатой представителей, и исполнительный приказ 20-56?

Исполнительным приказом губернатора 20-13 был введен действующий на территории штата временный мораторий на некоторые виды выселений, а также на расторжение договоров краткосрочной и долгосрочной аренды в ответ на пандемию заболевания COVID-19. Этот приказ был подписан 1 апреля 2020 года и действовал до 30 июня 2020 года.

Прочтите [исполнительный приказ 20-13](#).

Законопроект 4213 был принят палатой представителей штата Орегон 26 июня. Тем самым был продлен срок действия моратория на выселение до 30 сентября 2020 года и установлен шестимесячный период погашения задолженности для арендаторов. В нем также проясняется порядок отправки арендодателями уведомлений о непогашенном остатке, предложении планов платежей и использовании других видов расторжения договора не по вине арендатора.

Прочтите [Законопроект, принятый палатой представителей, по номером 4213](#).

Губернатор штата г-жа Браун издала второй исполнительный приказ, касающийся моратория на выселение при аренде жилья. В рамках приказа 20-56 устанавливается еще один мораторий на выселение на период с 30 сентября 2020 года по 31 декабря 2020 года. В соответствии с этим приказом арендодателям запрещается издавать уведомления о расторжении договора по причине неуплаты аренды, а также без причины расторгать договоры аренды до 31 декабря 2020 года. Этот приказ был подписан 28 сентября 2020 года.

Прочтите [исполнительный приказ 20-56](#).

Как долго будет действовать мораторий?

Мораторий действует до **31 декабря 2020 года**. Арендаторы должны будут до 31 марта 2021 года погасить задолженность по арендной плате или другие виды платежей, накопленные в период с 1 апреля по 30 сентября 2020 года.

Арендная плата или другие платежи, накопленные в период с 1 октября 2020 года по 8 января 2021 года, могут быть отсрочены для [жителей округа Малтнома в соответствии с постановлением округа](#).

Арендаторы, проживающие за пределами округа Малтнома, защищены от выселения за неуплату аренды в период с 1 октября по 31 декабря 2020 года в соответствии с исполнительным приказом 20-56, однако в настоящее время для уплаты этой аренды льготный период пока не предусмотрен.

Какие обстоятельства дают право на отсрочку уплаты аренды?

Мораторий и отсрочка распространяются на всю арендуемую жилую недвижимость в штате Орегон. Вся арендная плата и платежи, накопленные в период действия исполнительного приказа 20-13 и в период существования чрезвычайной ситуации, как определено в законопроекте НВ 4213 (с 1 апреля по 30 сентября 2020 года), могут быть отсрочены.

Арендаторам нет необходимости предоставлять какие-либо документы, подтверждающие наличие финансовых трудностей.

Арендная плата или другие платежи, начисленные в период с 1 октября 2020 года по 8 января 2021 года, могут быть отсрочены для [жителей округа Малтнома в соответствии с постановлением округа](#).

Какие действия мне следует предпринять, если я являюсь арендатором, но не могу уплатить аренду жилья?

Никакие пункты законопроекта НВ 4213 не освобождают арендатора от ответственности за погашение невыплаченной арендной платы. **Если вы являетесь арендатором и у вас имеется задолженность по арендной плате, произведенные платежи в период с 1 апреля по 30 сентября 2020 года, вы должны погасить эту задолженность арендодателю до 31 марта 2021 года.** До этого момента арендодатель не может взимать с вас плату за просрочку платежей или расторгнуть договор об аренде. Ваше участие в разработанном плане погашения задолженности, предложенным арендодателем, является добровольным.

Если после 30 сентября 2020 года арендодатель отправляет арендатору уведомление о необходимости выплаты непогашенного остатка, **арендатор должен уведомить арендодателя о намерении использовать шестимесячный период погашения задолженности до момента, указанного в этом уведомлении.** Арендатор может уведомить арендодателя **по почте или по электронной почте.** Неспособность арендатора сообщить своему арендодателю о своем намерении воспользоваться периодом погашения задолженности, может привести к штрафу, равному половине месячной арендной платы.

После 30 сентября 2020 года жители штата Орегон по-прежнему будут защищены от выселения за неуплату до конца года. Однако для производства платежей, начисленных после окончания периода действия чрезвычайного положения, который заканчивается 31 декабря 2020 года, в настоящее время льготный период не предусмотрен.

Арендаторы, проживающие в [округе Малтнома, возможно, смогут получить отсрочку в соответствии с постановлением округа.](#)

Какая документация требуется от арендатора для подачи заявления об отсрочке арендной платы в условиях пандемии заболевания COVID-19?

Ранее жители города Портленд и округа Малтнома, снимающие жилье, должны были предоставлять определенные документы своим арендодателям.

Согласно всем мораториям штата на выселение, никаких документов о потере дохода предоставлять не требуется.

Службой правовой помощи штата Орегон был подготовлен информационный буклет с инструкциями, которые помогут арендаторам понять, что от них требуется. Это руководство включает в себя образец письма, который арендаторы могут использовать для отправки сообщений своим арендодателям.

[Скачать файл в формате PDF Информационная брошюра Службы правовой помощи штата Орегон](#) (186,83 кб)

Не повлияет ли отсрочка арендной платы на мой кредитный рейтинг и мою репутацию арендатора?

Законопроектом HB 4213 и исполнительным приказом 20-56 арендодателям запрещается сообщать о непогашенном остатке арендатора в любую службу по предоставлению информации о кредитоспособности потребителей.

Может ли арендная плата за это время быть списана?

Никакие пункты приказа о моратории не освобождают арендаторов от ответственности за погашение невыплаченной арендной платы. Однако в период действия чрезвычайного положения (до 31 декабря 2020 года) арендодателям запрещается добиваться выселения жильцов за неуплату арендной платы или требовать выселения за неуплату отсроченной арендной платы (накопленной за период с 1 апреля по 30 сентября) в течение шестимесячного льготного периода погашения.

Распространяется ли действие этой отсрочки на коммунальные услуги?

Если арендатор платит любые другие сборы, оплачивает услуги или производит коммунальные платежи напрямую арендодателю (а через стороннего поставщика коммунальных услуг), уплата этих сборов и пошлин подлежит отсрочке в соответствии с правилами этого моратория. Процесс отсрочки и сроки оплаты остаются теми же, что и в случае с арендной платой.

Если арендатор платит сборы, оплачивает услуги или производит коммунальные платежи непосредственно стороннему поставщику коммунальных услуг и не в состоянии производить эти платежи в результате значительной потери дохода, связанной с пандемией заболевания COVID-19, мы рекомендуем арендатору обращаться непосредственно к этим поставщикам услуг для поиска вариантов оплаты. Смотрите дополнительную информацию ниже.

Защищает ли этот мораторий арендаторов от перебоев в предоставлении коммунальных услуг в результате неуплаты?

Этот мораторий непосредственно не защищает жителей от перебоев в предоставлении коммунальных услуг в результате неуплаты. Однако Управление водоснабжения города Портленд выступило с заявлением о том, что не будет отключать водоснабжение за неуплату счетов за воду, канализацию, и сбор ливневых стоков в период чрезвычайного положения. Аналогичным образом, компании Pacific Power, Portland General Electric (PGE) и Northwest Natural временно приостановили отключение своих услуг за неуплату и продолжают предоставление своих услуг без начисления пеней за просрочку.

Когда арендатору необходимо погасить просроченную арендную плату или произвести другие платежи?

Если в соответствии с постановлением округа Малтнома не предусмотрена какая-либо иная отсрочка платежей или в текущие распоряжения не будут внесены поправки, сроки платежей, предусмотренные властями штата, будут следующими:

- Задолженность по неуплате аренды, накопленная с 1 октября по 31 декабря 2020 года, должна быть погашена до 1 января 2021 года.
- Задолженность, начисленная с 1 апреля по 30 сентября 2020 года, должна быть погашена до 31 марта 2021 года.

Могут ли за просрочку аренды быть начислены дополнительные пени?

За отсроченную арендную плату или платежи, накопленные в период действия мораториев на выселение (с 1 апреля по 31 декабря 2020 года) не могут взиматься никакие дополнительные пени.

Обязаны ли арендаторы подписывать план погашения долга или долговое обязательство?

Арендодатель может предложить план добровольных платежей для непогашения остатка, однако в уведомлении должно быть указано, что участие в плане по внесению платежей является добровольным. Арендатор не обязан заключать такое соглашение.

Как домовладелец разве я не откажусь от своих прав на расторжение договора, если соглашусь принять частичную оплату аренды?

При нормальных обстоятельствах многих арендодателей беспокоит вопрос о юридических последствиях принятия частичной арендной платы. В соответствии с законопроектом НВ 4213 правило ORS 90.412 не применяется к домовладельцу, который принимает частичную арендную плату.

Какого типа уведомление арендодатель может отправить арендатору относительно непогашенного остатка арендной платы?

В период действия чрезвычайного положения арендодатель может направить арендатору письменное уведомление о том, что за арендатором остается задолженность по арендной плате. **В уведомлении также должно содержаться положение о том, что до 31 декабря 2020 года выселение за неуплату является недопустимым.**

После окончания периода чрезвычайного положения арендодатель может по своему усмотрению направить письменное уведомление арендатору с указанием суммы непогашенного остатка только в случае, если это уведомление включает в себя все из нижеперечисленных пунктов:

1. Дата окончания действия чрезвычайного положения;

2. Положение о том, что, если арендная плата и другие платежи, которые должны быть произведены после окончания действия чрезвычайного положения, не будут своевременно произведены, арендодатель может расторгнуть договор аренды;
3. Положение о том, что, если неоплаченный остаток, накопленный за период действия чрезвычайного положения, все еще подлежит уплате;
4. Положение о том, что за сумму просроченного платежа арендатора не будет взиматься дополнительный штраф;
5. Положение о том, что арендатор имеет право на шестимесячный льготный период для погашения неоплаченного остатка, который заканчивается 31 марта 2021 года;
6. Положение о том, что в течение срока, указанного в предоставленном уведомлении, то есть не ранее, чем через 14 дней после доставки уведомления, арендатор должен погасить неоплаченный остаток или уведомить арендодателя о том, что арендатор намеревается уплатить неоплаченный остаток до конца шестимесячного льготного периода, который заканчивается 31 марта 2020 года.
7. Если арендатор не уведомит арендодателя о намерении воспользоваться льготным периодом для погашения задолженности, возможно назначение штрафных санкций.
8. Арендная плата и другие сборы или штрафы, подлежащие уплате после окончания срока действия чрезвычайного положения, должны быть погашены в обычном порядке, в противном случае арендодатель может расторгнуть договор аренды.

Должен ли арендатор сообщить арендодателю о своем намерении воспользоваться льготным периодом для погашения задолженности?

Если арендодатель отправляет арендатору уведомление о непогашенном остатке после окончания срока действия чрезвычайного положения, в нем должна быть указана информация о сроках погашения задолженности и дата, до которой арендатор должен заявить о намерении воспользоваться льготным периодом для погашения задолженности. Эта дата должна приходиться, как минимум, на 14 день с момента издания уведомления. В этом случае арендатор должен сообщить арендодателю о своем намерении воспользоваться льготным периодом для погашения задолженности, иначе ему может грозить уплата штрафа.

Отсутствие уведомления арендодателя о намерении воспользоваться льготным периодом для погашения задолженности к указанному сроку дает арендодателю право на взыскание убытка, равного 50 процентам от месячной арендной платы, после завершения периода погашения долга.

Будет ли предоставляться финансовая помощь арендаторам и домовладельцам после отмены моратория и начала шестимесячного льготного периода для погашения просроченных платежей?

Администрация города и округа предпринимают незамедлительные шаги, чтобы обеспечить людей жильём в период эпидемии с целью ограничения распространения болезни. На рассмотрении находятся все варианты оказания помощи арендаторам и

домовладельцам после отмены моратория. Мы продолжим публиковать информацию о вариантах оказания помощи и поддержки по мере поступления новой информации.

В дополнение к мерам защиты, предусмотренным для арендаторов арендуемой собственности в рамках законопроекта HB 4213, Законодательное собрание штата Орегон также приняло законопроект [HB 4204](#) с целью предоставления мер защиты для владельцев ипотечных кредитов. Если вы выплачиваете ипотечный кредит, и у вас возникли трудности с его выплатой в результате сокращения дохода от аренды или по другим причинам, мы рекомендуем вам обратиться к своему кредитору. Ниже предлагается краткая информация о законопроекте HB 4204:

- *В период действия чрезвычайного положения (с 8 марта 2020 года по 31 декабря 2020 года) кредитор не может рассматривать отсутствие платежа как невыполнение обязательств, если в течение периода чрезвычайного положения заемщик уведомил кредитора о том, что он не сможет производить платежи.*
- *Если в собственности заемщика находится четыре жилые единицы или меньше, он должен уведомить своего кредитора о том, что не сможет производить платежи в результате потери дохода из-за пандемии заболевания COVID-19.*
- *В варианте погашения отсроченных платежей по ипотеке должно быть предусмотрена возможность погашения отсроченной суммы заемщиком в конце срока предоставления кредита.*

Мы призываем всех домовладельцев, испытывающих финансовые трудности в результате пандемии заболевания COVID-19, позвонить в кредитное учреждение, чтобы обсудить все возможные варианты.

Будет ли предоставлена финансовая помощь или поддержка домовладельцам, которые не получают арендную плату от своих арендаторов?

Мы понимаем, что арендодатели зависят от арендной платы, вносимой арендаторами, при оплате ипотечных ссуд, налогов на недвижимость и ремонта недвижимости. Администрации города и округа Малтнома рассматривают все варианты оказания помощи домовладельцам во время действия моратория и после его окончания.

Администрации города Портленд и округа Малтнома приняли решение об отсрочке уплаты налога на прибыль за 2019 год, включая уплату аренды в рамках программы аренды жилья (Residential Rental Program).

В дополнение к мерам защиты, предусмотренным для арендаторов арендуемой собственности в рамках законопроекта HB 4213, Законодательное собрание штата Орегон также приняло законопроект [HB 4204](#) с целью предоставления мер защиты владельцам ипотечных кредитов. Если вы оплачиваете ипотечный кредит, и у вас возникли трудности с его оплатой в результате сокращения дохода от аренды или по другим причинам, мы

рекомендуем вам обратиться к своему кредитору. Ниже предлагается краткая информация о законопроекте HB 4204:

- *В период действия чрезвычайного положения (с 8 марта 2020 года по 31 декабря 2020 года) кредитор не может рассматривать отсутствие платежа как невыполнение обязательств, если в течение периода чрезвычайного положения заемщик уведомил кредитора о том, что он не сможет производить платежи.*
- *Если в собственности заемщика находится четыре жилые единицы или меньше, он должен уведомить своего кредитора о том, что не сможет производить платежи в результате потери дохода из-за пандемии заболевания COVID-19.*
- *В варианте погашения отсроченных платежей по ипотеке должна быть предусмотрена возможность погашения отсроченной суммы заемщиком в конце срока предоставления кредита.*
- *Если собственность заемщика является коммерческой или жилой недвижимостью в количестве более четырёх жилых единиц, он должен уведомить своего кредитора о том, что он не сможет производить свои платежи в результате потери дохода в связи с пандемией заболевания COVID-19, отправить документы с подтверждением потери дохода и указать все полученные средства государственного вспомоществования.*
- *Кроме того, если заемщик многоквартирного дома имеет ипотеку с федеральным обеспечением, он может претендовать на другие варианты, только что объявленные Федеральным агентством жилищного финансирования (некоторые меры защиты арендаторов частично совпадают с мерами защиты, принятыми в штате Орегон):*
<https://www.fhfa.gov/Media/PublicAffairs/Pages/FHFA-Provides-Tenant-Protections.aspx>

Мы призываем всех домовладельцев, испытывающих финансовые трудности в результате пандемии заболевания COVID-19, позвонить в кредитное учреждение, чтобы обсудить все возможные варианты.

Как насчет выселений по причинам, не связанным с неуплатой аренды?

Действие моратория распространяется на расторжения договоров, связанные с неуплатой аренды, или на большинство расторжений договора без причины, предусмотренных правилом ORS 90.427. Правило *не применяется* к выселению по какой-либо другой законной причине.

Для получения дополнительной информации о расторжении договора аренды не по вине арендатора смотрите следующий вопрос.

Как насчет расторжения договора без причины или расторжения договора по уважительной причине, имеющейся у арендодателя?

Согласно законопроекту 4213, принятому Палатой представителей штата Орегон, арендодателям запрещается издавать уведомления о расторжении договора без причины. То есть любое уведомление арендодателя в соответствии с правилом ORS 90.427 пунктами (3)(b), (4)(b) или (c), с (5)(a) по (c), или (8)(a)(B) или (b)(B).

Что касается арендодателей и арендаторов, проживающих в округе Малтнома, срок действия этих ограничений был продлен в соответствии с [отдельным мораторием округа](#).

Согласно новому исполнительному указу, арендодатели могут оформить расторжение договора согласно правилу ORS 90.427(5)(c), если это происходит за пределами города Портленд и/или округа Малтнома. Другие ограничения в отношении процесса расторжения договора без причины остаются в силе до 31 декабря 2020 года.

Будет ли это касаться выселения в связи с лишением должника права выкупа заложенного имущества?

Да. Согласно законопроекту HB 4204 судам запрещается рассматривать дела, связанные с невыполнением обязательств по возврату ипотечного кредита в период действия чрезвычайного положения.

Какие действия следует предпринять, если домовладелец не соблюдает условия?

Если арендодатель нарушает положения законопроекта HB 4213, арендатор может получить судебный запрет с целью восстановления права на владение или устранение последствий любого другого нарушения данного раздела и может взыскать с арендодателя сумму, не превышающую трехмесячный размер арендной платы в дополнение к любым фактическим убыткам.

Если какое-либо физическое или юридическое лицо или коммерческое предприятие нарушает положения исполнительного указа 20-56, к ним могут быть применены санкции, описанные в правиле ORS 401.990, в дополнение к любым другим частным правам на иск или другому механизму правоприменения, который может быть предусмотрен законодательным актом или общим правом, или в соответствии с федеральным законом.
