

Питання й відповіді про мораторій штату Орегон на виселення

Мораторій на виселення з житлових приміщень у штаті Орегон на підставі невиконання орендної плати або припинення дії договору без провини орендаря, а також створення шестимісячного пільгового строку для погашення заборгованості. Подивитися питання й відповіді на цій сторінці.

Останнє оновлення: 29 вересня 2020 р., в якому відображено подовження мораторію в межах штату до 31 грудня 2020 р.

Що таке Указ 20-13, Законопроект палати представників 4213 і Указ 20-56?

Указ губернатора 20-13 ввів у межах штату тимчасовий мораторій на деякі типи виселення і розірвання договорів про оренду й лізинг у відповідь на пандемію COVID-19. Цей указ був підписаний 1 квітня 2020 року і діяв до 30 червня 2020 року.

Ознайомитися з [Указом 20-13](#).

Законопроект палати представників 4213 був прийнятий законодавцями штату Орегон 26 червня. Він подовжив мораторій на виселення до 30 вересня 2020 року і встановив шестимісячний строк погашення заборгованості для орендарів. У ньому також пояснена процедура, якою можуть скористатися домовласники, щоб повідомити про непогашену заборгованість, запропонувати плани із здійснення платежів, а також використання інших типів розірвання договору без поважної причини, пов'язаної з орендарем.

Ознайомитися з [Законопроектом палати представників 4213](#).

Губернатор Браун видав другий указ, що стосується мораторію на виселення під час оренди житла. Указ 20-56 вводить ще один мораторій на виселення на період із 30 вересня 2020 року по 31 грудня 2020 року. Він забороняє домовласникам направляти повідомлення про розірвання договору через несплату і забороняє більшість розірвань договорів без поважної причини до 31 грудня 2020 року. Цей указ був підписаний у 28 вересня 2020 р.

Ознайомитися з [Указом 20-56](#).

Як довго діє мораторій?

Мораторій залишається в силі до **31 грудня 2020 р.** У орендарів буде час до 31 березня 2021 року на погашення орендної плати або інших зборів, нарахованих з 1 квітня по 30 вересня 2020 р.

Орендна плата або інші збори, нараховані з 1 жовтня 2020 р. по 8 січня 2021 р. можуть бути відстрочені [для жителів округу Мултнома відповідно до постанови округу.](#)

Орендарі, які проживають за межами округу Мултнома, захищені від виселення за несплату з 1 жовтня по 31 грудня 2020 року на підставі Указу 20-56, але на сьогодні у них немає пільгового строку для погашення цих платежів за оренду.

Які обставини дають право на відстрочку оренди?

Мораторій та відстрочка виплати поширюються на всю орендовану житлову нерухомість в Орегоні. Всі орендні платежі та збори, нараховані в період вступу в силу Указу 20-13 і в період надзвичайної ситуації згідно із законопроектом Палати представників 4213 (1 квітня - 30 вересня 2020 р.), можуть бути кваліфіковані як такі, що підлягають відстроченню.

Орендарям не потрібно надавати документи про фінансові ускладнення.

Орендна плата або інші збори, нараховані з 1 жовтня 2020 р. по 8 січня 2021 р. можуть бути відстрочені [для жителів округу Мултнома відповідно до постанови округу.](#)

Що мені робити, якщо я орендар і не можу платити за оренду?

Ніщо в законопроекті Палати представників 4213 не звільняє орендаря від обов'язку сплачувати орендну плату. **Якщо ви є орендарем з нарахованою орендною платою, ви маєте переконатися, що нараховані платежі за період із 1 квітня по 30 вересня 2020 р. виплачені орендодавцеві до 31 березня 2021 р.** До цієї дати ваш орендодавець не може стягувати з вас плату за прострочення платежу або розірвати договір оренди. Спланований графік платежів, пропонуваний домовласником, носить добровільний характер.

Якщо після 30 вересня 2020 року орендодавець відправляє орендарю повідомлення про оплату непогашеної заборгованості, **орендар має повідомити орендодавця про намір скористатися шестимісячним строком погашення до дати, зазначеної в його повідомленні.** Орендар може повідомити орендодавця звичайною або електронною поштою. У разі якщо орендар не повідомить орендодавця, що він скористається строком погашення, це може призвести до штрафу в розмірі половини місячної орендної плати.

Після 30 вересня 2020 року орендарі в штаті Орегон все ще захищені від виселення за несплату до кінця року. Проте на сьогодні щодо зборів, нарахованих після закінчення періоду надзвичайної ситуації 31 грудня 2020 року, в межах штату немає пільгового строку погашення.

Орендарі в [окрузі Мултнома можуть мати можливість відстрочки відповідно до постанови округу.](#)

Яку документацію має надати орендар, щоб отримати відстрочку платежу оренди через COVID-19?

Раніше орендарі Портленда і округу Мултнома мали надавати документацію своїм орендодавцям.

Згідно з усіма мораторіями штату на виселення, жодних документів про втрату доходу не потрібно.

Служба правової допомоги штату Орегон підготувала інформаційний буклет із інструкціями, які допоможуть орендарям зрозуміти, що від них вимагають. У цих інструкціях наведено зразок листа, який орендарі можуть використовувати для комунікації зі своїми орендодавцями.

[Завантажити інформаційний буклет у форматі PDF Служби правової допомоги штату Орегон \(186,83 Кб\)](#)

Хіба не зашкодить відстрочка оренди кредитному рейтингу та історії оренди орендаря?

Законопроект палати представників 4213 та Указ 20-56 забороняють домовласникові повідомляти про невіплату орендаря в будь-яке агентство, що займається наданням звітів про споживчі кредити.

Чи прощається орендна плата за цей час?

Ніщо в мораторії не звільняє орендарів від відповідальності за невіплачену орендну плату. Проте домовласникові забороняється домагатися виселення за несплату орендної плати протягом надзвичайного періоду (до 31 грудня 2020 р.) або вимагати виселення за несплату відстроченої орендної плати (1 квітня - 30 вересня) протягом шестимісячного пільгового строку погашення.

Чи включені комунальні послуги в цю відстрочку?

Якщо орендар платить будь-які інші збори, плату за обслуговування або комунальні платежі безпосередньо орендодавцю, а не безпосередньо сторонньому постачальнику, ці

збори й платежі підлягають відстроченню відповідно до цього мораторію. Процес відстрочки і строки оплати такі ж, як і в разі відстрочки платежів за оренду.

Якщо орендар платить збори, плату за обслуговування або комунальні платежі безпосередньо сторонньому постачальнику і не може здійснити ці платежі через істотну втрату доходу, пов'язану з COVID-19, ми рекомендуємо орендарю зв'язатися з цими постачальниками послуг безпосередньо, щоб обговорити можливі варіанти. Див. додаткову інформацію нижче.

Чи захищає мораторій жителів від перебоїв комунальних послуг через несплату?

Мораторій безпосередньо не захищає жителів від перебоїв комунальних послуг через несплату. Проте Управління водопостачання Портленда заявило, що не відключатиме водопостачання за несплату рахунків за каналізацію, зливові стоки і воду під час надзвичайної ситуації. Аналогічним чином, компанії Pacific Power, Portland General Electric (PGE) і Northwest Natural тимчасово призупинили відключення послуг за несплату і будуть розширювати свої послуги без штрафних санкцій.

Коли орендарю необхідно сплатити прострочену орендну плату або інші збори?

Якщо відстрочення не надано в рамках Постанови округу Мултнома або якщо в поточні розпорядження не внесені поправки, строки платежів штату такі:

- Невплата, нарахована з 1 жовтня по 31 грудня 2020 р. підлягає виплаті до 1 січня 2021 р.
 - Невплата, нарахована з 1 квітня по 30 вересня 2020 р. підлягає виплаті до 31 березня 2021 р.
-

Чи можуть бути нараховані штрафи за прострочення оренди?

Штрафи за прострочення платежу або за відстрочені збори в період дії мораторію (1 квітня - 31 грудня 2020 р.) стягуватися не можуть.

Чи зобов'язані орендарі підписувати план погашення заборгованості або простий вексель?

Орендодавець може запропонувати план добровільних платежів непогашеної заборгованості, але в повідомленні повинно бути вказано, що план платежів є добровільним. Орендар не зобов'язаний укладати таку угоду.

Як домовласник хіба я не відмовляюся від свого права на розірвання договору, якщо приймаю часткову орендну плату?

Багато домовласників турбуються про юридичні наслідки прийняття часткової орендної плати за нормальними умовами. Глава 90.412 Зводу Законів штату Орегон з доповненнями та змінами не застосовується до домовласників, які приймають часткову орендну плату згідно із законопроектом Палати представників 4213.

Яке повідомлення орендодавець може направити орендарю щодо непогашеної заборгованості?

У період надзвичайної ситуації орендодавець може направити орендарю письмове повідомлення про те, що орендар все ще повинен заплатити орендну плату. **У повідомленні також має бути вказано, що виселення за несплату не допускається до 31 грудня 2020 року.**

Після періоду надзвичайної ситуації орендодавець може направити необов'язкове письмове повідомлення орендарю із зазначенням непогашеної заборгованості лише в тому випадку, якщо це повідомлення включає всі такі пункти:

1. Дата закінчення періоду надзвичайної ситуації;
2. Якщо орендна плата та інші платежі, які підлягають сплаті після надзвичайного періоду, не будуть вчасно виплачені, домовласник може припинити оренду;
3. Заборгованість, накопичена в період надзвичайної ситуації, все ще підлягає виплаті;
4. Орендар не повинен платити штраф за прострочення платежу;
5. Орендар має право на шестимісячний пільговий строк для погашення заборгованості, який закінчується 31 березня 2021 року;
6. У період до вказаної дати, наведеної в наданому повідомленні, тобто не раніше, ніж через 14 днів після доставки повідомлення, орендар повинен виплатити заборгованість або повідомити орендодавця про те, що орендар має намір виплатити заборгованість до кінця шестимісячного пільгового строку, який закінчується 31 березня 2020 р.
7. Якщо орендар не повідомить орендодавця щодо використання пільгового строку, це може призвести до штрафу.
8. Орендна плата та інші збори або платежі, які підлягають сплаті після періоду надзвичайної ситуації, повинні бути оплачені в звичайному порядку, в іншому випадку домовласник може припинити дію договору про оренду.

Чи повинен орендар повідомити домовласника, що він має намір скористатися шестимісячним строком погашення?

Якщо домовласник відправляє орендарю повідомлення про непогашену заборгованість після періоду надзвичайної ситуації, він повинен включити інформацію про строк погашення і дату, коли орендар має відповісти про намір скористатися строком погашення. Ця дата повинна бути не менше ніж через 14 днів після дати повідомлення. У цьому випадку орендар повинен повідомити орендодавця про свій намір скористатися строком погашення, інакше йому може загрозувати штраф.

У разі відсутності повідомлення орендодавця про намір скористатися строком погашення до зазначеної дати, домовласник має право стягнути збитки, рівні 50 відсоткам орендної плати за один місяць після строку погашення.

Чи буде надана фінансова допомога орендарям і домовласникам після скасування мораторію і початку шестимісячного пільгового строку виплати прострочених платежів?

Місто та округ роблять ці негайні кроки, щоб люди могли зберегти житло в умовах епідемії, і щоб обмежити поширення хвороби. Вони розглядають усі варіанти допомоги орендарям і домовласникам після скасування мораторію. Ми продовжимо публікувати інформацію про варіанти допомоги і підтримки в міру надходження інформації.

На додаток до захисту, який передбачений в Законопроекті палати представників 4213 для орендарів орендованої власності, Законодавча влада штату Орегон також прийняла [Законопроект 4204](#), щоб забезпечити захист осіб, які мають іпотеку. Якщо у вас є іпотечний кредит, і виникають труднощі з виплатами через зниження доходу від оренди або з інших причин, ми рекомендуємо звернутися до вашого кредитора. Ось коротка інформація про Законопроект палати представників 4204:

- *У період надзвичайної ситуації (8 березня 2020 р. - 31 грудня 2020 р.) кредитор не може розглядати несплату як дефолт, **якщо** протягом періоду надзвичайної ситуації позичальник повідомив кредитора про те, що він не зможе здійснити платіж.*
- *Якщо об'єкт власності позичальника містить чотири житлові одиниці або менше, він повинен повідомити свого кредитора про те, що не зможе здійснювати платежі через втрату доходу в результаті пандемії COVID-19.*
- *Відстрочені платежі за іпотекою мають надавати позичальникові можливість виплатити відстрочену суму в кінці терміну кредиту.*

Ми рекомендуємо всім домовласникам, що зазнають фінансових труднощів через COVID-19, дзвонити в свою кредитну компанію, щоб обговорити всі можливі варіанти.

Чи буде надана фінансова допомога або підтримка домовласникам, які не отримують орендну плату від своїх орендарів?

Ми розуміємо, що орендодавці залежать від орендної плати своїх орендарів для оплати іпотечних кредитів, податків на нерухомість і ремонту свого майна. Міська влада та округ Мултнома розглядають усі варіанти надання допомоги орендодавцям під час і після мораторію.

Місто Портленд і округ Мултнома відклали сплату податку на прибуток з підприємств за 2019 рік, включаючи плату за програму оренди житла.

На додаток до захисту, який передбачений в законопроекті Палати представників 4213 для орендарів орендованої власності, Законодавча влада штату Орегон також прийняла [Законопроект 4204](#), щоб забезпечити захист осіб, які мають іпотеку. Якщо у вас є іпотечний кредит, і виникають труднощі з виплатами через зниження доходу від оренди або з інших причин, ми рекомендуємо звернутися до вашого кредитора. Ось коротка інформація про Законопроект палати представників 4204:

- *У період надзвичайної ситуації (8 березня 2020 р. - 31 грудня 2020 р.) кредитор не може розглядати несплату як дефолт, якщо протягом періоду надзвичайної ситуації позичальник повідомив кредитора про те, що він не зможе здійснити платіж.*
- *Якщо об'єкт власності позичальника містить чотири житлові одиниці або менше, він повинен повідомити свого кредитора про те, що не зможе здійснювати платежі через втрату доходу в результаті пандемії COVID-19.*
- *Відстрочені платежі за іпотекою мають надавати позичальникові можливість виплатити відстрочену суму в кінці терміну кредиту.*
- *Якщо об'єкт власності позичальника є комерційним або житловим із більш ніж чотирма житловими одиницями, він повинен повідомити свого кредитора про те, що не зможе здійснювати платежі в результаті втрати доходу через пандемію COVID-19, відправити документацію про втрату доходу, і розкрити всі отримані кошти допомоги від федерального уряду.*
- *Крім того, якщо позичальник багатосімейного об'єкта власності має іпотеку з федеральним забезпеченням, він може претендувати на інші варіанти, оголошені щойно Федеральним агентством житлового фінансування (деякі заходи захисту орендарів частково збігаються із захистом в Орегоні):*
<https://www.fhfa.gov/Media/PublicAffairs/Pages/FHFA-Provides-Tenant-Protections.aspx>

Ми рекомендуємо всім домовласникам, що зазнають фінансових труднощів через COVID-19, дзвонити в свою кредитну компанію, щоб обговорити всі можливі варіанти.

А як щодо виселення з причин, не пов'язаних з несплатою орендної плати?

Мораторій застосовується до припинення договору про оренду, пов'язаного з несплатою орендної плати, або до більшості видів припинення договору про оренду без поважної причини відповідно до Глави 90.427 Зводу Законів штату Орегон з доповненнями та змінами. Він *не поширюється* на виселення на підставі будь-якої іншої законної мети.

Додаткову інформацію щодо припинення договору про оренду без провини орендаря, див. у наступному питанні.

А як щодо припинення дії договору про оренду без поважної причини або припинення дії договору за законною причиною орендодавця?

Законопроект 4213 Палати представників штату Орегон забороняє домовласникам видавати повідомлення про розірвання договору без поважної причини. Це визначається як будь-яке повідомлення, доставлене орендодавцем відповідно до Зводу Законів штату Орегон з доповненнями і змінами, Глава 90.427 (3) (b), (4) (b) або (c), (5) (a) - (c), або (8) (a) (B) або (b) (B).

Для домовласників і орендарів, які проживають в окрузі Мултнома, ці обмеження були подовжені [окремим мораторієм округу](#).

Згідно з новим розпорядженням, домовласники можуть оформити розірвання договору відповідно до Глави 90.427 (5) (c) Зводу Законів штату Орегон з доповненнями і змінами, якщо вони перебувають за межами міста Портленд і (або) округу Мултнома. Інші обмеження щодо розірвання договору без поважної причини залишаються в силі до 31 грудня 2020 року.

Чи позначиться це на виселенні за позбавлення права викупу іпотечної застави?

Так. Згідно Законопроекту палати представників 4204, судам заборонено розглядати справи, пов'язані з невиплатою іпотечного кредиту в період надзвичайної ситуації.

Що буде, якщо домовласник не підкоряється?

Якщо орендодавець порушує мораторій на виселення з житлових приміщень відповідно до Законопроекту палати представників 4213, орендар може отримати судову заборону для відновлення володіння або усунення будь-якого іншого порушення і може стягнути з орендодавця суму в розмірі до тримісячної орендної плати плюс будь-які фактичні збитки.

Якщо будь-яка фізична чи юридична особа або компанія порушує Указ 20-56, до них можуть бути застосовані штрафи, описані в Главі 401.990 Зводу Законів штату Орегон з доповненнями і змінами, на додаток до будь-яких інших приватних прав на позов або до іншого механізму правозастосування, який може існувати відповідно до законодавства, загального права або федерального закону.
