

Поширені запитання щодо мораторію на виселення штату Орегон

portland.gov/phb/rental-services/helpdesk/oregon-eviction-moratorium-faq

Мораторій на виселення з житла в Орегоні на підставі несплати орендної плати або розірвання договору оренди без причини зі сторони орендаря. Наступна інформація застосовується в усьому штаті. Перегляньте поширені запитання на цій сторінці.

Останнє оновлення від 1 лютого 2021 року

Інформація про унікальний захист при наймі житла в місті Портленд або окрузі Мультимаха також міститься в цих Поширених запитаннях. Сюди входить інформація про необхідність орендаря заповнити письмову заяву про фінансові труднощі для захисту від виселення за несплату орендної плати.

Завантажте форму заяви

- [Заява про фінансові труднощі та повідомлення про захист від виселення](http://www.courts.oregon.gov/forms/Documents/FED-NoticeProtectionDeclHardship.pdf) (Штат Орегон) www.courts.oregon.gov/forms/Documents/FED-NoticeProtectionDeclHardship.pdf

Перекладені версії

- [Español \(Іспанська\)](#)
- [По-русски \(Російська\)](#)
- [Tiếng Việt \(В'єтнамська\)](#)
- [繁體 中文 \(Традиційна китайська\)](#)
- [한국어 \(Корейська\)](#)

Які засоби захисту були прийняті для захисту орендарів через COVID-19?

З моменту початку пандемії COVID-19 у березні 2020 року держава та органи місцевого самоврядування вживали численні надзвичайні заходи для захисту орендарів від виселення в цей надзвичайний час. Усі ці заходи, крім НВ 4401, або закінчились, або були скасовані. У наведеному нижче переліку викладені надзвичайні заходи, які вживались як на місцевому рівні, так і на рівні штату з 1 квітня 2020 р. по теперішній час.

Конгресмени штату Орегон прийняли законопроект, винесений на розгляд в палаті представників 4401 ("НВ 4401") 21 грудня 2020 року. Цей законопроект продовжив надзвичайний період за НВ 4213 до 31 грудня 2020 року та продовжив мораторій на виселення за певних обставин до 30 червня 2021 року. На основі законопроекту був створений Фонд компенсації орендодавцям, який він виділив гроші на допомогу в оренді квартир.

Переглянути [законопроект 4401](#).

Наступні засоби захисту втратили чинність або скасовані, але з ними можна ознайомитись тут:

- Постанова 1287 округу Мультнома була прийнята 24 вересня 2020 року для захисту орендарів округу Мультима. Цей Указ забезпечив деякі додаткові засоби захисту, на додачу до засобів захисту законопроектів 4213 та 4401 штату Орегон. Було скасовано 1 лютого 2021 року.

[Завантажити файл PDF «Постанова округу Мультном 1287»](#) (722,77 Кб)

Місто Портленд прийняло Указ 190156, щоб поширити мораторій на виселення в окрузі Мультимах на всі райони міста, включаючи ті, що знаходяться в законних межах Портленда, але за межами округу Мультима. Цей Указ втратив чинність 1 лютого 2021 року.

[Указ міста Портленда 190156](#)

28 вересня 2020 року губернатор Браун підписав адміністративне розпорядження № 20-56, яким продовжив державний мораторій до 31 грудня 2020 року. Це розпорядження не створювало нового терміну відстрочки погашення орендної плати, яка нараховувалась між 1 жовтня та 31 грудня 2020 року.

Переглянути [Адміністративне розпорядження 20-56](#).

Конгресмени штату Орегон прийняли законопроект, винесений на розгляд в палаті представників 4213 ("НВ 4213") 26 червня 2020 року. Цей законопроект продовжив мораторій на виселення до 30 вересня 2020 року та встановив шестимісячний термін виплати відстроченої орендної плати та інших платежів. Також був роз'яснений процес для орендодавців, як надсилати повідомлення про залишок заборгованості, пропонувати плани виплат та використовувати інші типи розірвання угоди без причини зі сторони орендаря.

Переглянути [законопроект 4213](#).

Адміністративне розпорядження губернатора 20-13 встановило загальнодержавний тимчасовий мораторій на певні типи виселення та припинення договорів оренди у відповідь на пандемію COVID-19. Це розпорядження було підписане 1 квітня 2020 року та діяло до 30 червня 2020 року. Переглянути [Адміністративне розпорядження 20-13](#).

Як довго діє мораторій?

Мораторій для міста Портленд та округу Мультима, що забезпечував додатковий захист, закінчився 1 лютого 2021 року.

Загальнодержавний мораторій на повідомлення про припинення договору оренди без причини закінчується 30 червня 2021 року. Загальнодержавний мораторій на припинення дії договору оренди на підставі несплати орендної плати, закінчився 31 грудня 2020 року, якщо орендар не подав письмову заяву про фінансові труднощі своєму орендодавцю. Якщо орендар подає письмову заяву про фінансові труднощі, загальнодержавний мораторій на несплату орендної плати продовжується для цього орендаря до 30 червня 2021 року.

Орендар, який зазнав фінансових наслідків під час цього надзвичайного стану, повинен подати [письмову заяву про фінансові труднощі](#) своєму орендодавцю, щоб отримати найбільше захисту протягом цього часу.

Для орендарів, які подають письмову заяву своєму орендодавцю: Орендарі захищені від розірвання договору за несплату орендної плати до 30 червня 2021 року. Орендарі також мають строк до 1 липня 2021 року, щоб сплатити будь-яку орендну плату або інші збори, нараховані між 1 квітня 2020 року та 30 червня 2021 року. Орендарям потрібно буде починати сплачувати щомісячну орендну плату згідно з умовами їх договору оренди з 1 липня 2021 року.

Для орендарів, які не подають письмову заяву своєму орендодавцю: Орендарі захищені від розірвання договору за невивплату орендної плати, яка була відкладена між 1 квітня та 31 грудня 2020 року до 31 березень 2021 року. Орендарі повинні виплатити будь-яку відстрочену орендну плату або інші платежі до 31 березень 2021 року. Орендарям в місті Портленд або окрузі Мультномах потрібно буде починати сплачувати щомісячну орендну плату згідно з умовами їх договору оренди з 1 лютого 2021 року. Орендарям поза межами міста Портленд або округу Мультномах потрібно буде починати сплачувати щомісячну орендну плату згідно з умовами їх договору оренди з 1 січня 2021 року. Несплата щомісячної орендної плати може призвести до того, що орендар отримає повідомлення про розірвання договору за несплату орендної плати за поточний місяць.

Що мені потрібно робити, якщо я орендар і не можу сплатити оренду?

Усі витрати на оренду та інші витрати, які орендар не зміг сплатити з 1 квітня по 31 грудня 2020 року, можуть бути відстрочені. Орендарям не потрібно надавати будь-яку документацію про фінансові труднощі своєму орендодавцю для відстрочки орендної плати чи інших платежів, що нараховувались за цей період.

Для того, щоб відстрочити орендну плату та інші витрати, які нараховуються з 1 січня по 30 червня 2021 року, орендар повинен подати [письмову заяву про фінансові труднощі](#) своєму орендодавцю. Письмова заява вимагає від орендаря заявити про те, що він зазнав фінансових труднощів після 16 березня 2020 року через одне з наступного:

- Втрата доходу домогосподарства;
- Втрата роботи або заробітної плати;
- Збільшення медичних витрат;
- Збільшення обов'язків щодо догляду за дітьми або обов'язків по догляду за людиною з інвалідністю або особою похилого віку, пораненою чи хворою особою;
- Збільшення витрат на догляд за дитиною чи догляд за інвалідом або людиною похилого віку, пораненою чи хворою особою; або
- Інші обставини, що призвели до зменшення доходу або збільшення витрат.

Письмова заява повинна бути надіслана орендодавцю прийнятним способом, наприклад, поштовим відправленням першого класу або за допомогою текстового повідомлення чи електронного листа з вкладеною копією або фотографією заяви.

Чи не зашкодить відстрочена орендна плата кредитному рейтингу та історії оренди житла орендаря?

НВ 4213 забороняє орендодавцю повідомляти про несплачені суми за оренду від орендаря з 1 квітня по 31 грудня 2020 року, як прострочені, будь-якому агентству, що звітує про споживчі кредити, до 1 квітня 2021 року.

Якщо орендар подає [письмову заяву про фінансові труднощі](#) своєму орендодавцеві, то НВ 4401 забороняє орендодавцю повідомляти про заборгованість орендаря, яка утворилась з 1 січня по 30 червня 2021 року, як прострочену, до 1 липня 2021 року.

Коли орендарю потрібно сплатити прострочену орендну плату або інші збори?

Мораторій не звільняє орендарів від відповідальності за несплату орендної плати. Коли орендар повинен сплатити прострочену орендну плату або інші витрати, залежить від того, чи подав орендар [письмову заяву про фінансові труднощі](#) своєму орендодавцю.

Для орендарів, які подають письмову заяву своєму орендодавцю: Орендарі також мають строк до 1 липня 2021 року, щоб сплатити будь-яку орендну плату або інші збори, нараховані між 1 квітня 2020 року та 30 червня 2021 року. Орендарям потрібно буде починати сплачувати щомісячну орендну плату згідно з умовами їх договору оренди з 1 липня 2021 року.

Для орендарів, які не подають письмову заяву своєму орендодавцю: Орендарі також мають строк до 1 березня 2021 року, щоб сплатити будь-яку орендну плату або інші збори, нараховані між 1 квітня 2020 року та 31 грудня 2021 року. Орендарям в місті Портленд або окрузі Мультномах потрібно буде починати сплачувати щомісячну орендну плату згідно з умовами їх договору оренди з 1 лютого 2021 року. Орендарям поза межами міста Портленд або округу Мультномах потрібно буде починати сплачувати щомісячну орендну плату згідно з умовами їх договору оренди з 1 січня 2021 року.

Чи можна стягнути штраф за прострочений платіж за оренду?

На плату за оренду, яка була відстрочена з 1 квітня по 31 грудня 2020 року, не може бути нарахований штраф.

Якщо орендар подає [письмову заяву про фінансові труднощі](#) своєму орендодавцеві, то НВ 4401 забороняє орендодавцю нараховувати штрафну комісію на заборгованість орендаря, яка утворилась з 1 січня по 30 червня 2021 року.

Який тип повідомлення про залишок по оплаті може надіслати орендодавець орендарю?

Тип повідомлення, яке орендодавець може надіслати орендарю щодо непогашеного залишку, залежить від того, чи подав орендар [письмову заяву про фінансові труднощі](#) своєму орендодавцю.

Якщо орендар подав письмову заяву про фінансові труднощі: До 30 червня 2021 року орендодавець може надіслати орендарю письмове повідомлення про те, що орендар все ще має заборгованість по орендній платі. Повідомлення також має містити заяву про те, що виселення за несплату орендної плати або інших платежів заборонене до 30 червня 2021 року.

Якщо орендар не подав письмову заяву про фінансові труднощі: До 31 березня 2021 року орендодавець може надіслати орендарю письмове повідомлення:

- a. З інформацією про те, що орендар з все ще має борг за оренду;
- b. З заявою про те, що виселення за несплату орендної плати або інших платежів, що накопичились у період з 1 квітня по 31 грудня 2020 року, заборонене до 31 березня 2021 року; і
- c. З копією письмової заяви про фінансові труднощі, яку орендар повинен заповнити та повернути орендодавцю.

На додаток до письмового повідомлення щодо непогашеного залишку орендаря, орендодавець може запропонувати орендареві план добровільних виплат для будь-якого непогашеного залишку. У повідомленні повинно бути зазначено, що план виплат є добровільним. Орендар не зобов'язаний виконувати план погашення.

Як цей мораторій впливає на комунальні послуги?

Якщо орендар сплачує будь-які інші збори, оплачує за послуги або комунальні послуги безпосередньо орендодавцю (а не безпосередньо постачальнику), ці платежі можуть бути відстрочені відповідно до цього мораторію. Процес відстрочки та терміни сплати такі ж, як і для орендної плати.

Якщо орендар платить збори, оплачує за послуги або комунальні послуги безпосередньо постачальнику і не може здійснити оплату через значну втрату доходу, пов'язану з COVID-19, ми закликаємо орендаря звернутися безпосередньо до постачальників цих послуг, щоб обговорити варіанти. Будь ласка, прочитайте додаткову інформацію нижче.

Мораторій безпосередньо не захищає мешканців від тимчасового припинення надання комунальних послуг через несплату. Однак Бюро водних ресурсів Портленда заявило, що не відключатиме водопостачання за несплату рахунків за каналізацію, злив води та водопостачання під час оголошення надзвичайної ситуації. Аналогічним чином «Пасіфік пауер» (Pacific Power), «Портленд Дженерал електрик» (ПДЕ) (Portland General Electric (PGE) та «Норсвест нечурал» (Northwest Natural) тимчасово припинили відключення послуг через несплату та продовжать надавати свої послуги без штрафу за несвоєчасні платежі.

Які інші типи повідомлень про розірвання дії договору оренди, крім повідомлень про несплату орендної плати, заборонені мораторієм?

Мораторій поширюється на припинення дії договору оренди, пов'язані з несплатою орендної плати та деякі розірвання договору без причини згідно з ORS 90.427. Всім орендодавцям забороняється припинити дію договору оренди без жодної причини згідно з ORS 90.427 (3) та (4) до 30 червня 2021 року.

Після набуття чинності законопроекту з 1 лютого 2021 року, орендодавець може надіслати орендареві повідомлення про припинення дії договору оренди з будь-якої з чотирьох правомірних причин зі сторони орендодавця, зазначених у ORS 90.427 (5). Однак до прийняття HB 4401 різні надзвичайні заходи дозволяли різний рівень захисту орендарів від припинення дії договору оренди з правомірних причини зі сторони орендодавця. Чи було попереднє повідомлення про розірвання договору з правомірної причини зі сторони орендодавця законним на момент його вручення орендарю, залежить від того, де орендар проживав, та коли повідомлення було вручене.

Для орендарів у місті Портленд або окрузі Мультнома:

- 1 квітня - 30 червня 2020 року: Жодне припинення дії договору оренди з будь-якої правомірної причини зі сторони орендодавця не дозволялося.
- 30 червня 2020 - 1 лютого 2021: Дозволено лише повідомлення про припинення дії договору з однієї правомірної причини зі сторони орендодавця. Орендодавець міг припинити дію договору оренди, якщо він прийняв пропозицію купівлі-продажу житла від особи, яка мала намір зайняти цю оселю в якості свого основного місця проживання. Повідомлення про припинення дії договору оренди з будь-якої іншої правомірної причини орендодавця було заборонене.
- 1 лютого 2021 - по теперішній час: Дозволені усі повідомлення про припинення дії договору з однієї правомірної причини зі сторони орендодавця.

Для орендарів поза межами Портленда або округу Мультнома:

- 1 квітня - 30 червня 2020 року: Жодне припинення дії договору оренди з будь-якої правомірної причини зі сторони орендодавця не дозволялося.
- 30 червня - 30 вересня 2020: Дозволено лише повідомлення про припинення дії договору з однієї правомірної причини зі сторони орендодавця. Орендодавець міг припинити дію договору оренди, якщо він прийняв пропозицію купівлі-продажу житла від особи, яка мала намір зайняти цю оселю в якості свого основного місця проживання. Повідомлення про припинення дії договору оренди з будь-якої іншої правомірної причини орендодавця було заборонене.
- 30 вересня - 20 грудня 2020 року: Дозволені лише повідомлення про припинення дії договору оренди з двох правомірних причин зі сторони орендодавця. Орендодавець міг припинити дію договору оренди, якщо він прийняв пропозицію купівлі-продажу житла від особи, яка мала намір зайняти цю оселю в якості свого

основного місця проживання. Орендодавець також може припинити дію договору оренди, якщо орендодавець або близький родич власника має намір використовувати житло як своє основне місце проживання.

- 20 грудня 2020 р. - по теперішній час: Дозволені усі повідомлення про припинення дії договору з однієї правомірної причини зі сторони орендодавця.

Орендарі, договір яких розривається/був розірваний з правомірної причини орендодавця в місті Портленд, можуть мати право на обов'язкову допомогу при переїзді відповідно до кодексу міста Портленд та законодавства штату. Для отримання додаткової інформації про обов'язкову допомогу при переїзді в місті Портленд зверніться до [Обов'язкова допомога при переселенні орендарів](#). Орендарі, які отримали повідомлення про припинення дії договору оренди з правомірної причини орендодавця за межами міста Портленд, можуть мати право на допомогу в переселенні відповідно до законодавства штату.

Мораторій не поширюється на виселення через будь-яку іншу законну причину.

Що робити, якщо орендодавець не дотримується умов мораторію на виселення?

Якщо орендодавець порушує мораторій на виселення з помешкань НВ 4213 або НВ 4401, орендар може отримати судове розпорядження, щоб повернути житло у володіння та врегулювати будь-яке інше порушення, мати захист від виселення та може стягнути з орендодавця суму в розмірі до трьох місячних оплат за оренду плюс будь-які фактичні збитки.

Якщо орендодавець порушив Постанову округу Мультима 1287 (24 вересня 2020 р. до 1 лютого 2021 р.), орендар може отримати судове розпорядження щоб повернути житло у володіння та врегулювати будь-яке інше порушення, та може стягнути з орендодавця суму в розмірі до трьох місячних оплат за оренду плюс будь-які фактичні збитки.

Якщо будь-яка особа, бізнес компанія або організація порушує адміністративне розпорядження 20-13 (з 1 квітня по 30 червня 2020 року) або 20-56 (з 28 вересня по 31 грудня 2020 року), вони може отримати покарання, яке описане в ORS 401.990 на додаток до будь-яких інших прав приватних осіб або інших механізмів правозастосування, які можуть існувати в статуті або в рамках загального законодавства, або відповідно до федерального закону.

Чи існують фінансові полегшення для орендарів під час мораторію?

НВ 4401 виділив гроші на допомогу в оренді, для отримання якої орендар подає заяву, та вона виплачується безпосередньо орендодавцю. Ця допомога з оренди буде розподілятися через громадські агенції та організацій, які враховують культурні особливості. Орендар повинен зв'язатися з [211інфо](#) для отримання додаткової інформації про те, як отримати цю фінансову допомогу.

Чи не відмовляюся я від своїх прав на припинення дії договору оренди, як орендодавець, якщо я приймаю часткові платежі за оренду?

Багато орендодавців стурбовані юридичними наслідками прийняття часткових платежів за оренду за звичайних обставин. Положення про відмову, зазначені в ORS 90.412, не застосовуються до орендодавця, який приймає часткову плату за оренду відповідно до законопроектів 4213 та 4401.

Чи буде надана допомога орендодавцям, які не отримують орендної плати від своїх орендарів?

За податкові роки, що починаються з 1 січня 2020 року або пізніше, округ Мультнома збільшив ставку податку на податок на прибуток від бізнесу з 1,45% до 2,00%; змінив суму для звільнення від валових надходжень з 50 000 доларів до 100 000 доларів; та збільшив максимальні відрахування компенсації власнику з 108 000 до 127 000 доларів.

Законопроект 4401 створив [Фонд компенсації орендодавцям](#), щоб допомогти орендодавцям через фінансовий вплив відстроченої орендної плати. Управління Фондом здійснюватиме Орегонська служба житлово-комунальних послуг і дозволить орендодавцям подавати заяву на компенсацію всієї орендної плати, відстроченої їх орендарями з 1 квітня 2020 року до моменту подання заявки. Компенсація з фонду становитиме 80% від загальної простроченої суми орендної плати правомірних орендарів. Орендодавці, які користуються коштами Фонду, повинні погодитися пробачити несплату решти 20% орендної плати від правомірних орендарів.

Крім того, якщо у орендодавця є кредит, застрахований FHA, або іпотечний кредит, забезпечений «Фредді Мак» або «Фенні Мей», вони можуть бути захищені федеральним мораторієм від викупу майна. Федеральне житлове управління (FHA), підстраховує іпотечні кредити для сімей, що підпадають під мораторій на викуп до 31 березня 2021 року. Іпотечні кредити, підтримані «Фредді Мак» та «Фенні Мей», підлягають мораторію на викуп до 28 лютого 2021 року.

На додаток до фінансової допомоги, можуть бути іпотечні пільги для власників федеральної або приватної іпотеки. Для отримання додаткової інформації про іпотечні пільги див [Пільги федеральної та приватної іпотеки](#).