



Утверждено увеличение рента на 1% в 2016-2017г.

На заседании 23 июня 2016 г. Комиссия рент-контроля объявила о ежегодном общем повышении рента (AGA) для квартиросъемщиков Вест-Голливуда, согласно городскому постановлению о рент-контроле (RSO), на 1% в период с 1 сентября 2016 г. до 31 августа 2017 г.

AGA определяют, используя 75% от увеличения индекса потребительских цен (CPI) в графствах Лос-Анджелес, Риверсайд и Оранж с мая по май каждого года, с округлением до четверти процента.

В мае 2016 г. местный CPI, который определяет Статистическое бюро Отдела труда, вырос на 1,45% по сравнению с маем 2015 г.

Семьдесят пять процентов (75%) от этой величины составляет 1,09%, а в результате округления до ближайшей четверти процента AGA равно 1%.

Домовладельцы могут применять AGA при подсчете платы за любое жилье после первого года или минимум через 12 месяцев после последнего увеличения рента.

Домовладельцы должны полностью соблюдать постановление о рент-контроле и предоставлять жильцам письменное 30-дневное уведомление об

Регистрационный платеж увеличится в 2017 г.

Ежегодная регистрационная плата за жилье под рент-контролем возрастет в следующем году. В июле 2017 г. регистрационный платеж увеличится на \$24 в год.

Половина ежегодной регистрационной платы может быть переложена на жильцов. В настоящий момент разрешено переложить \$5 в месяц, а после увеличения эта сумма составит \$6.

Жильцы с низким доходом (пожилые или инвалиды) могут получить обратно 100% денег, которые они заплатили. Дополнительную информацию можно получить у координатора информации о ренте. Жильцы по 8 программе освобождены от этого платежа.

См. Увеличение платы, стр. 2

Увеличение рента для жильцов по 8 программе

увеличении рента, как требует закон штата.

AGA ограничивает увеличение рента для живущих по 8 программе

Домовладельцы должны подать ходатайство об увеличении на 1% в Жилищное управление графства Лос-Анджелес.

Живущие по 8 программе должны получить письменное 60-дневное уведомление об увеличении.
Возврат регистра. платежа

Жильцы квартир, регулируемых рент-контролем, могут вернуть часть ежегодной регистрационной платы, если их положение отвечает определенным критериям.

В настоящее время регистрационная плата за квартиру под рент-контролем в Вест-Голливуде составляет \$120 в год.

Владельцы могут переложить половину этого платежа (\$60) на жильцов. \$60 распределяется на 12 месяцев, и в результате владельцы могут добавить к ренту \$5 в месяц.

Ежегодный возврат до \$60 за каждый из последних 3х лет будет выплачен жильцам, ежемесячно платившим владельцам по \$5 и подавшим заявление, доказывающее их право на возврат.

Право на возврат имеют заявители не моложе 62 лет или инвалиды, отвечающие также следующим требованиям к доходу семьи:
См. Возврат платежа, стр. 2

Este boletín de noticias del Control de Rentas de West Hollywood contiene información y consejos útiles para inquilinos y propietarios. Si hay alguna sección de este boletín que usted no entiende, por favor llame al Departamento de Control de Rentas al 323-848-6450. Pida hablar con un intérprete en español.

В данном бюллетене содержится полезная информация и советы владельцам домов и жильцам по вопросам жилья и рент-контроля. Если вам нужен перевод на русский, пожалуйста, позвоните нам по телефону 323-848-6450.

Возврат платежа

Продолжение со стр. 1

Максимальный доход в 2015 г.

Семья из 1 человека	\$28550
Семья из 2 человек	\$32600
Семья из 3 человек	\$36700
Семья из 4 человек	\$40750
Семья из 5 человек	\$44050

Сейчас выдают возврат за трехлетний период с сентября 2012 г. по август 2015 г. Срок подачи заявления на возврат за этот период - 31 августа 2016 г. Если вы получали возврат в прошлом, вам не нужно подавать новое заявление, но вы должны подтверждать продолжающееся право на возврат каждый год. Персональные анкеты для этой цели рассылаются в октябре по списку активных получателей возврата. Своевременный возврат анкеты позволит Администрации города выписать чек на возврат уже в середине декабря.

Примечание: Жильцы, живущие по 8 программе, жильцы квартир, управляемых корпорацией West Hollywood Community Housing или другими некоммерческими организациями, предоставляющими жилье, и жильцы квартир с сертификатом заселения, датированным 1 июля 1979 г. или позднее, не имеют права на возврат. Их владельцы не взимают с них \$5, так что Администрация города не может оформить возврат.

Увеличение платы

Продолжение со стр. 1

Последний раз плата повышалась в 1993 г. и неизменно составляла \$120 последние 23 года. Если бы плата повышалась ежегодно на разрешенную сумму увеличения рента (AGA), она бы сейчас составила \$180.

Новая плата в \$144 ниже, чем в городах с подобным законодательством о рент-контроле, таких как Санта-Моника (\$175 в год за квартиру) и Беркли (\$234). Увеличение позволит Администрации города сохранить высокий уровень предоставления услуг и помощи жильцам и владельцам. В будущем плата за регистрацию рента будет пересматриваться и корректироваться каждые четыре года.

Город предупредил всех владельцев жилья под рент-контролем о возможном увеличении платы 3 мая 2016 г. и провел открытое общественное собрание 10 мая. Владельцев спросили, поддерживают ли они увеличение платы. 87% были против; однако 13% либо поддержали, либо указали, что они ни за, ни против какого-либо увеличения платы.

ОПЛАТА РАСХОДОВ НА ПЕРЕСЕЛЕНИЕ на 1 июля 2016 г.

Тип жилья	Сумма
0 спален	\$6455
1 спальня	\$9114
2 спальни	\$12277
3 или более спален	\$16202
Жильцы 62 года или старше, инвалиды, дети иждивенцы, смертельно больные и с доходом \$48651 - \$72977)	\$17087
Жильцы с пониженным доходом (доход до \$48650)	\$21517

1 июля каждого года сумму, выплачиваемую владельцем жильцам на переселение «не по вине», корректирует рост Индекса потребительских цен. В данной таблице приводятся действующие сегодня суммы обязательных компенсаций расходов на переселение.

Для получения дополнительной информации обращайтесь к координатору информации по тел. 323-848-6450 .

Доля регистрационной платы \$5

Действующая сейчас плата за регистрацию рента составляет \$120 в год за квартиру.

Владельцы могут переложить на жильцов квартир под рент-контролем половину этой платы (\$60), но доля жильца должна быть распределена на 12 месяцев. Поэтому владелец может добавить к ренту \$5 в месяц.

Т.к. большинство жильцов уже платит дополнительно \$5, владельцы должны быть внимательными, чтобы случайно не взять эту плату второй раз, когда они извещают жильцов о ежегодном общем повышении рента.

Форма извещения об увеличении рента, созданная Городом, поможет владельцам учесть дополнительный платеж в \$5 и правильно подсчитать сумму ежегодного увеличения. Использование формы владельцам рекомендуется, но не является обязательным.

Жильцы по 8 программе не платят долю регистрационной платы

В настоящее время плата за регистрацию рента квартир по 8 программе составляет \$60 в год за квартиру. Доля оплаты жильца отсутствует, поэтому на жильцов по 8 программе не перекладывается часть регистрационной платы.



Информация для жильцов о краткосрочной аренде квартиры

Жильцы должны знать, что они рискуют быть выселенными, если сдадут в краткосрочную аренду отпускникам свою квартиру, комнату или даже диван в гостиной.

Хотя некоторым жильцам может казаться, что такая аренда не причинит вреда и позволит им заработать, краткосрочная сдача жилья незаконна. Это действие не только является незаконным, но и может создать угрозу спокойствию и безопасности.

Арендванное жилье не является гостиницей и не предназначено для круглосуточного управления прибытием и убытием не живущих там постоянно людей.

В отличие от тех, кто сдает на короткое время отпуска арендованное жилье, администраторы отелей, мотелей и гостиниц проходят процесс тщательного планирования и анализа, чтобы продемонстрировать способность безопасно и грамотно вести дело с меняющимися гостями на специально предназначенных для этого жилых площадях.

Запрет краткосрочной аренды жилья на время отпуска действует в Вест-Голливуде уже давно. Для дальнейшего разъяснения закона Городской совет недавно принял Постановление No. 15-958. В частности, Постановление No. 15-958 запрещает сдачу квартиры или любой ее части на период 30 дней или менее.

Этот запрет распространяется на владельцев, жильцов и их агентов. Любой занимающийся такой деятельностью подвержен административным штрафам, а возможно, и уголовной ответственности.

Как правило, контракты об аренде запрещают проживание в квартире неправомочных жильцов. Уже на этом основании владелец может по закону выселить жильца, независимо от времени проживания.

В дополнение, жильца могут выселить за кратковременную сдачу жилья отпускникам, т.к. это запрещает Муниципальный кодекс Вест-Голливуда, и владелец имеет право возбудить дело о выселении жильца за незаконное использование арендованного жилья. Т.к. владельцы могут привлечь к ответственности за незаконную деятельность на их собственности, они заинтересованы в пресечении такой деятельности.

Неспособность уплаты рента не является оправданием нарушения запрета на кратковременную аренду квартиры. Жильцу лучше обсудить с владельцем возможность вселения законного квартиранта/ соарендатора на долгий срок.

Необходимо получить разрешение на подселение квартиранта, а также разрешение на конкретного соарендатора. Если в оригинальном контракте об аренде говорится, что квартиру могут занимать два или более жильца, владелец не имеет оснований не разрешить замену жильцов, когда один жилец, указанный в оригинальном контракте, остается в квартире, а два или более других законных жильца выезжают.

Владелец может ограничить количество жильцов на замену количеством законных жильцов в оригинальном контракте и может потребовать основную информацию о новых жильцах, но только такую, которая необходима для выяснения их кредитоспособности у агентств по кредитной отчетности и соответствует практике ведения бизнеса аренды жилья.

Дополнительную информацию о запрете краткосрочной аренды жилья отпускникам читайте на странице:

www.weho.org/residents/shortterm.

Для получения дополнительной информации о способах защиты от выселения, согласно Постановлению о рент-контроле, пожалуйста, см. главу 17.52 Муниципального кодекса Вест-Голливуда на странице: <http://qcode.us/codes/westhollywood/>

Как сообщить о краткосрочной аренде

Если вы полагаете, что в вашем районе происходит нарушение этого закона, пожалуйста, обратитесь в Отдел контроля за соблюдением муниципального кодекса, чтобы Город начал процесс принудительного применения закона.

- Тел. 323-848-6516
- Электронная почта: ServiceRequest@weho.org
- Пошлите заявку по WeHo's Mobile App



Город Вест-Голливуд

Отдел жилья и рент-контроля
Муниципалитет Вест-Голливуда
8300 Santa Monica Boulevard
West Hollywood, California 90069

Тел.: 323-848-6450
Факс: 323-848-6567
E-mail: RSD@weho.org

www.weho.org

Часы работы

Пон.-четв. 8 утра - 5 вечера
Пятница 8 утра - 4:30 дня.

Требования к временному переселению

Помощь для временного переселения предоставляется жильцам, когда владельцу требуется привести жилье в соответствие с законами штата Калифорния или законами г. Вест-Голливуда о жилье, здравоохранении, строительстве или безопасности, а работу невозможно выполнить при наличии жильцов в квартире, или во время дезинфекции, которую нельзя проводить в присутствии жильцов, или когда жилец вынужден выехать из квартиры по соображениям безопасности по распоряжению государственного служащего или органа.

Параграф §17.52.110 Муниципального кодекса Вест-Голливуда требует, чтобы владелец предоставил жильцу временное жилье в мотеле, отеле или равноценное жилье в Вест-Голливуде или на приемлемом расстоянии от черты города.

Владелец платит непосредственно хозяину временного жилья за проживание жильца, если иное не согласовано между владельцем и жильцом.

Жилец продолжает платить рент и имеет право на возвращение в квартиру при сохранении той же квартплаты по окончании работ.

Владелец должен также предоставить:

- обоснованную компенсацию за питание, если во временном жилье нет возможности готовить еду;
- приемлемое жилье для домашних животных, если они разрешены по договору об аренде или закону, а временное жилье не принимает животных;
- обоснованную компенсацию за прачечную, если внутри квартиры владелец предоставлял жильцу стиральную и сушильную машины, а внутри временной квартиры прачечных услуг нет;

Владелец и жилец могут договориться о какой-либо другой компенсации, не указанной выше, при условии если эта альтернативная мера принимается обеими сторонами.

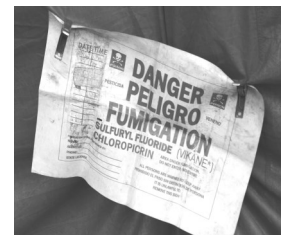
Если владельцу понадобится более шести месяцев, чтобы закончить необходимую работу, владелец должен заплатить жильцу за переселение, согласно перечню тарифов Города. Перечень действующих тарифов указан на стр. 2.

Жилец имеет право отказаться от возвращения в квартиру, когда она будет готова. Максимально допустимым рентом, независимо от того, кто займет квартиру, будет последняя сумма, которую заплатил переселенный жилец, увеличенная любыми повышениями AGA, разрешенными пока жилье пустовало. Квартира не подлежит увеличению рыночной стоимости, пока в ней никто не живет.

Городской посредник поможет владельцам и жильцам соблюсти закон и достичь взаимовыгодного соглашения по поводу временного

Для получения дальнейшей информации обращайтесь к координатору информации об арендной плате: 323-848-6450 или RSD@weho.org.

 **TENT
FUMIGATION**



Ваш бесплатный транспорт от Вест-Голливуда до Hollywood & Highland

Будние дни 7-9 утра - 5:30-7 вечера

www.weho.org/cityline

