

## 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 дать жильцам письменное 30-дневное извещение, как требует закон штата, чтобы увеличить рент.

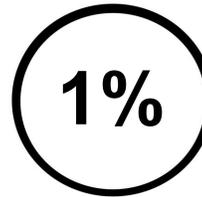
### Регистрационный платеж увеличится в 2017 г.

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) в конце года 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.

Прилагается бланк формы для увеличения рента.



Увеличение рента для жильцов по 8 программе

AGA ограничивает увеличение рента для живущих по 8 программе.

Домовладельцы должны подать ходатайство об увеличении на 1% в Жилищное управление графства Лос-Анджелес и дать живущим по 8 программе жильцам письменное 60-дневное уведомление.

Формы имеются на сайте города: [www.weho.org](http://www.weho.org) и в муниципалитете.

### Перерегистрируйте квартиры с новыми жильцами

Постановление о рент-контроле требует, чтобы владельцы перерегистрировали квартиры в течение 30 дней со дня начала действия арендного договора с новым жильцом.

§17.28.020(b) Муниципального кодекса Вест-Голливуда гласит: "Начиная с 1 января 1996 г., если сдаваемая в аренду квартира освобождается и сдается вновь, владелец должен в течение 30 дней после нового заселения перерегистрировать квартиру, заполнив и подав форму перерегистрации, предоставляемую городом."

Владельцы, \_\_\_\_\_ не перерегистрировавшие квартиру, не могут поднять рент на эту квартиру до тех пор, пока квартира не будет перерегистрирована.

§17.28.040 Муниципального кодекса Вест-Голливуда гласит: "Владелец не может применить ежегодное общее увеличение рента к сдаваемой в аренду квартире, которая не была зарегистрирована или перерегистрирована по всем правилам."

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 язык, пожалуйста, позвоните нам по телефону 323-848-6450.

## Перерегистрация

### Продолжение со стр. 1

Владельцы, которые поднимают рент без перерегистрации, должны вернуть жильцу всю сумму, уплаченную свыше начального размера рента за период переплаты до 3 лет.

Разница между суммой рента, которую владелец имел право получить, и суммой, полученной в действительности в результате неправомерного ежегодного повышения, является незаконной переплатой рента.

Владелец может применить все ежегодные общие повышения, в которых ему было отказано, после совершения всех следующих действий:

- Регистрация или перерегистрация квартиры;
- Внесение всех неуплаченных регистрационных платежей и штрафов Городу;
- Выплата пострадавшему жильцу разницы между законным рентом и незаконно завышенным рентом, который настоящий или любой предыдущий владелец взимал во время несоблюдения закона за период не более 3 лет.

Владельцам, чьи жильцы вселились, начиная с 1 января 1996 г., следует проверить перерегистрацию этих квартир, если они не уверены, были ли они перерегистрированы.

Пожалуйста, обратите внимание, что перерегистрация не требуются жильцам, вселившимся до 1 января 1996 г.

## 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, соответствующие следующим критериям: 62 года или старше, инвалид, ребенок-иждивенец, смертельно больной с доходом \$48651 - \$72977)	\$17087
Жилец 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 о ренте по тел. 323-848-6450 .

## Доля регистрационного платежа жильцов \$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 регистрационного платежа

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



## Информация для владельцев жилья о краткосрочной сдаче в аренду жилья

**Запрет на краткосрочную сдачу в аренду жилья отпускникам действует в Вест-Голливуде уже давно.** Для дальнейшего разъяснения закона Городской совет недавно принял Постановление No. 15-958. Постановление No. 15-958 запрещает сдачу квартиры или любой ее части на период 30 дней или менее.

### Штрафы и возможное судебное преследование.

Этот запрет распространяется на владельцев, жильцов и их агентов. Любой занимающийся такой деятельностью подвержен административным штрафам, а возможно, и уголовной ответственности. Владельцам угрожает гражданская и уголовная ответственность, независимо от того, сдает ли квартиру в краткосрочную аренду для отпуска владелец или один из его жильцов. Поэтому владельцы не должны допускать краткосрочную аренду жилья или сами заниматься этим.

Некоторым владельцам и жильцам может казаться, что краткосрочная аренда жилья отпускникам не причинит вреда и позволит им заработать. Однако такая деятельность не только является незаконной, но и может создать угрозу спокойствию и безопасности соседей. Сдаваемое в аренду 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

арендованное жилье отпускникам, администраторы отелей, мотелей и гостиниц проходят процесс тщательного планирования и анализа, чтобы продемонстрировать способность безопасно и грамотно вести дело с круглосуточно приезжающими и уезжающими гостями на специально предназначенных для этого жилых площадях.

### Действуют средства защиты от выселения по вине жильца.

Владельцы также сдают квартиры на краткий срок, полагая, что это освобождает их от необходимости соблюдения требований к владельцам и защиты жильца, которые вытекают из законной долгосрочной аренды. Это неверно. Т.к. краткосрочная аренда запрещена, почти каждая аренда, независимо от условий соглашения, регулируется положениями о защите от выселения в Постановлении о рент-контроле.

В дополнение, квартиры под рент-контролем должны быть перерегистрированы при их освобождении и новом заселении, независимо от условий первоначальной аренды. Итак, в дополнение к возможной гражданской и уголовной ответственности за краткосрочную сдачу квартиры в аренду для отпуска, владелец рискует подвергнуться

Владельцы обычно имеют право регрессного требования по отношению к жильцам, которые нарушают запрет на кратковременную сдачу жилья отпускникам, на основании общепринятых положений об аренде, запрещающих неправомерных жильцов или субарендаторов. В дополнение, жильца могут выселить за кратковременную сдачу арендуемого жилья отпускникам, т.к. она является незаконной, согласно Муниципальному кодексу Вест-Голливуда, и владелец имеет право возбудить дело о выселении жильца за незаконное использование арендованного жилья. Образец договора об аренде, имеющийся в Отделе жилья и рент-контроля, может использоваться владельцами, но он не заменяет советы их собственных, частных консультантов.

### Замена жильцов

Иногда жилец сдает на короткое время квартиру не для того, чтобы заработать, а чтобы суметь заплатить рент. В качестве законной альтернативы, жильцам рекомендуется попросить у владельца разрешение на квартиранта/соарендатора, получив при этом письменное разрешение на конкретного соарендатора. В частности, если в оригинальном соглашении 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 владелец может потребовать основную информацию о новых жильцах, но только такую, которая необходима для выяснения их кредитоспособности у агентств по кредитной отчетности и соответствует практике бизнеса аренды жилья.

Дополнительную информацию о запрете краткосрочной аренды жилья для отпуска читайте на: [www.weho.org/residents/shortterm](http://www.weho.org/residents/shortterm).

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



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](http://www.weho.org)

#### Часы работы

Пон.-четв. 8 час.утра - 5 час.веч.  
Пятница 8 час.утра - 4:30 час.

## Требования к временному переселению

Помощь для временного переселения предоставляется жильцам, когда владельцу требуется привести жилье в соответствие с законами штата Калифорния или требованиями 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.

§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 жилья платит непосредственно владельцу временного жилья, или в соответствии с договоренностью между хозяином 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 первого отказа при возвращении 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

Для получения дальнейшей информации обращайтесь к координатору информации о ренте: 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](http://www.weho.org/cityline)

