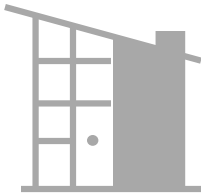
РУКОВОДСТВО

РЕНТ-КОНТРОЛЬ

Город Вест-Голливуд

Редакция от ноября 2018 г.

Город Вест-Голливуд
ОТДЕЛ ЖИЛЬЯ И РЕНТ-КОНТРОЛЯ
8300 Santa Monica Boulevard, First Floor
West Hollywood, California 90069
(323) 848-6450



ВАЖНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ОБ ЭТОЙ БРОШЮРЕ.

Эта брошюра разъясняет основные положения Постановления Вест-Голливуда о рент-контроле. Она не заменяет юридическую консультацию или чтение Постановления и Устава.

Информация, представленная в этой брошюре, относится к большинству, но не ко всем сдаваемым в аренду квартирам в Вест-Голливуде. Определенные жилые квартиры освобождены от соблюдения большинства положений Постановления. Квартиры, сдаваемые по 8-ой Программе, подчиняются некоторым положениям Постановления. За информацией о квартирах, сдаваемых по 8-ой Программе, обращайтесь, пожалуйста, в Отдел рент-контроля. От соблюдения Постановления освобождены следующие квартиры: недавно построенные квартиры с сертификатом заселения, выданным после 1 июля 1979 г.; кондоминиумы и недвижимость, на всем участке которой имеется только одна квартира, в которую жильцы вселились 1 января 1996 г. или позднее; заведения для коллективного проживания и лечения; некоммерческое жильё; государственное жильё и некоторые номера в отелях и мотелях. Свяжитесь с нами, чтобы узнать, какая часть Постановления относится к вашему жилью.

Часто задаваемые вопросы

по поводу рент-контроля в городе Вест-Голливуд

№ раздела

№ раздела

Ответы на часто задаваемые вопросы

О рент-контроле

в городе Вест-Голливуд

- **1. Что такое рент-контроль в Вест-Голливуде?**

Городской Совет принял Постановление о рент-контроле 27 июня 1985 г. для сохранения доступного сдаваемого в аренду жилья в Вест-Голливуде. Согласно Постановлению, размер платы за аренду (рент) регулируется, жилищные услуги, предлагающиеся при сдаче жилья в аренду, должны поддерживаться, а также должны соблюдаться установленные нормативы обслуживания и ремонта. Постановление также защищает жильцов от определенных видов выселения и притеснения со стороны владельца.

- **2. Какое жильё регулируется рент-контролем?**

Рент-контролем обычно регулируется следующее жильё:

а) недвижимость, на которой имеется <u>более одной единицы жилья</u> с сертификатом заселения, выданным <u>до 1 июля 1979 г.;</u>
б) недвижимость только с <u>одной единицей жилья</u> на всем земляном участке, <u>если жильцы вселились **до 1 января 1996 г.**</u>

Большая часть жилья в Вест-Голливуде подпадает под эти категории и полностью подчиняется действию Постановления о рент-контроле.

- **3. Могут ли получить освобождение отдельные квартиры в доме, регулируемом рент-контролем?**

Отдельные квартиры в этих домах могут получить освобождение от соблюдения Положения, если они:

а) заняты владельцем или близким родственником владельца и являются его основным местом проживания;

б) являются государственной собственностью

(не освобождаются от соблюдения положений Постановления о выселении и притеснении, только от соблюдения положений о регулировании размеров арендной платы, других платежей и залога);

в) используются в некоммерческих целях;

г) сняты с рынка арендуемого жилья для общего пользования в качестве прачечных, общественных комнат и т.п.

Это **не** постоянные освобождения. Отдел утверждает их только при подаче заявки владельца, а при возвращении этих квартир на рынок арендуемого жилья они теряют право на освобождение. Вы можете обратиться в Отдел рент-контроля для проверки утвержденного размера арендной платы и для выяснения определенного Постановлением статуса квартиры по телефону (323) 848-6450.

Квартиры, сдаваемые по 8-ой Программе, подчиняются действию определенных положений Постановления и не имеют полного освобождения. Обращайтесь, пожалуйста, в Отдел рент-контроля для получения дальнейшей информации о квартирах, сдаваемых по 8-ой Программе.

- **4. Какое жильё не регулируется рент-контролем?**

С 1 января 1999 г. следующие виды жилья **постоянно освобождены** от соблюдения положений Постановления о рент-контроле:

а) новые квартиры, на которые сертификат заселения был впервые выдан 1 июля 1979 г. или позднее;

б) Недвижимость, в которой имеется только одна единица жилья на всем земляном участке (кондоминиумы и жильё для одной семьи), а проживающий там жилец вселился 1 января 1996 г. или позднее, или в которых в настоящее время проживает домовладелец, или не живет никто, если предыдущий жилец выехал добровольно или был выселен на законном основании.

Эти квартиры, однако, подчиняются положениям Постановления о выселении и притеснении. Однако арендная плата этих квартир не ограничена максимально допустимым рентой, и домовладелец не обязан ограничивать другие виды платежей нормативами Постановления. Жильцы этих квартир могут обратиться в Отдел рент-контроля для получения информации, имеющейся в кодексе, по поводу защиты от прерывания аренды и притеснений со стороны владельца.

Некоторые здания полностью освобождаются от соблюдения Постановления о рент-контроле. Это заведения для коллективного проживания и ухода/лечения, некоммерческое жилье и некоторые номера в отелях или мотелях.

Если вы не уверены в том, каков статус вашей квартиры по Постановлению о рент-контроле, вы можете позвонить в Отдел по тел. (323) 848-6450 и спросить об этом у координатора информации.

- **5. Каков максимально допустимый рент (МДР)?**

Отдел рент-контроля определяет максимально допустимый рент (МДР) для жилья, регулируемого рент-контролем в Вест-Голливуде. МДР устанавливает ограничения на сумму арендной платы, которую может назначить владелец, и на то, когда он может ее поднять. Калькуляция МДР зависит от того, когда началась аренда квартиры.

Существует три вида МДР, в зависимости от того, когда жилец въехал в квартиру, регулируемую рент-контролем:

- для жильцов, вселившихся 1 января 1999 г. или позднее (см. Раздел 6);
- для жильцов, вселившихся в период между 1 января 1996 г. и 31 декабря 1998 г. (см. Раздел 7);
- для жильцов, вселившихся до 1996 г. (см. Раздел 8).

Прочитайте подходящий раздел из указанных трех, который соответствует дате вашего вселения в квартиру.

Если вы хотите уточнить сумму действующего максимально допустимого рента за регулируемую рент-контролем квартиру, или размер регистрационного платежа, обратитесь к координатору информации в городском Отделе рент-контроля.

Приготовьте, пожалуйста, следующую информацию:

1) дату въезда;

2) сумму рента, которую вы сейчас платите;

3) дату и размер последнего увеличения вашего рента.

Если жильцу назначают ежемесячную арендную плату выше МДР, ему нужно поговорить с координатором о процессе подачи жалобы по поводу переплаты рента

(см. Раздел 13).

- **6. Аренда жилья, начавшаяся 1 января 1999 г. и позднее**

Максимально допустимый рент за жилье, аренда которого началась в 1999 г. или позднее, определяется процессом «освобождение от контроля/восстановление контроля».

а. Увеличение МДР в период, пока квартира свободна

Каждый раз, когда квартира освобождается, арендная плата и предлагаемые за нее жилищные услуги освобождаются от контроля. Как только жилье сдается в аренду, восстанавливается контроль размера арендной платы и предлагаемых за нее жилищных услуг в соответствии с Постановлением.

Если жилец занял квартиру 1 января 1999 г. или позднее, основа для максимально допустимого рента была установлена началом аренды жилья. Владелец мог

назначить любой размер рента, который он мог получить с жильца, и определить любые жилищные услуги, которые владелец и жилец обговорили и включили в договор об аренде жилья или которые владелец оставил в квартире при ее заселении.

б. Ежегодное увеличение МДР

Действующий в настоящее время размер максимально допустимого рента – это фактическая сумма, которую жилец платит за квартиру, при условии, если эта сумма является результатом ежегодных законных увеличений с момента вселения. МДР можно увеличивать раз в год на сумму, базирующуюся на уровне повышения Индекса потребительских цен (см. Раздел 10). Для того, чтобы владелец мог произвести Ежегодную общую корректировку, он должен перерегистрировать квартиру. Прочитайте, пожалуйста, Раздел 11, часть б для получения важной информации о перерегистрации жилья.

в. МДР и уменьшение рента

Поскольку МДР и жилищные услуги, предоставляемые владельцем, пересматриваются с каждой сменой жильца, принятые в прошлом в результате слушаний решения о снижении или увеличении МДР более не относятся к аренде жилья, начавшейся в 1999 г. или позднее. Прошлые снижения арендной платы не будут восстановлены, даже если владелец должен произвести какую-либо работу. (Для получения информации о том, как подать прошение о снижении рента вследствие того, что владелец прекратил предоставлять или не поддерживает жилищную услугу, см. Разделы 20 и 21).

- **7. Аренда жилья, начавшаяся между 1 января 1996 г. и 31 декабря 1998 г.**

По поводу аренды жилья, начавшейся до или в течение указанного выше периода времени, пожалуйста, обращайтесь к координатору рент-контроля для получения конкретной информации.

- **8. Аренда жилья, начавшаяся до 1996 г.**

Арендные договоры, заключенные до 1996 г., подчинялись правилам, отличавшимся от правил действующего Постановления о рент-контроле. По вопросам о максимально допустимом ренте за квартиру, в которую жилец вселился до 1996 г., вам необходимо обратиться за надлежащей информацией к координатору Отдела рент-контроля по тел. (323) 848-6450.

- **9. Регистрационные платежи**

С жильцов разрешается взимать ежемесячно на $6 больше максимально допустимого рента.

а. Каковы ограничения этих платежей?

Владелец может взимать с жильца половину регистрационных платежей, которые они оплачивают в Городское управление каждый год, равномерно распределенными ежемесячно. В настоящее время доля жильца составляет $6 в месяц в дополнение к ренту.

Домовладелец не может:

а) потребовать выплату этой суммы единовременным ежегодным платежом,

б) заставить жильца заплатить за прошлые месяцы, если владелец забыл собрать эту сумму,

в) требовать с жильца заплатить за месяцы, когда владелец забыл послать платеж в Городское управление.

Эта плата не является рентой, и, если владелец взимает ее с жильца, она не учитывается при подсчете ежегодного увеличения рента. Поэтому перед подсчетом ежегодной общей корректировки арендной платы нужно вычесть из ее суммы $6, а затем прибавить их обратно.

б. Все ли жильцы должны платить регистрационную плату?

Да. Однако некоторые пожилые люди с низким доходом и/или инвалиды, в чей рент входит эта регистрационная плата, могут иметь право на возврат этих денег от Городского управления. Обращайтесь в Отдел рент-контроля для получения дальнейшей информации о Программе возврата платы жильцам.

Примечание: жильцы, снимающие жилье по 8-ой Программе, не должны вносить регистрационную плату.

- **10. Как часто может домовладелец повышать рент?**

Максимально допустимый рент ограничивает размер фактически выплачиваемой арендной платы. Увеличения рента ограничены правилами и решениями, регулирующими увеличение максимально допустимого рента.

Владельцы жилья, регулируемого рент-контролем, которые соблюдают требования начальной регистрации, выплаты платежей и перерегистрации жилья после его освобождения, могут повышать рент в период между 1 сентября и 31 августа каждого года на разрешенную Общей корректировкой сумму после выдачи соответствующего извещения жильцам.

Общая корректировка рента делается на основе 75% от Индекса потребительских цен в данном районе. Размер корректировки объявляется ежегодно до 1 июля и действует в период с 1 сентября до 31 августа следующего года.

Владелец должен подождать минимум 12 месяцев с момента последнего повышения рента (кроме повышений в связи с решением, принятым в результате слушания дела, или с введением дополнительной жилищной услуги или благоустройством здания) перед тем, как начать взимать с жильца сумму общей корректировки рента. Кроме того, должно пройти не меньше 12 месяцев с момента вселения жильца в квартиру, и владелец должен перерегистрировать

квартиру после того, как в нее вселился жилец после 1996 г.

Владелец теряет право взимать увеличение, если он(а) не добавляет его к ренту жильца в тот год, когда оно находится в силе.

- **11. Что происходит с рентом, когда жилье освобождается?**

а. Увеличение платы за освободившуюся квартиру

Если освобождается квартира, регулируемая рент-контролем, владелец устанавливает такой размер арендной платы, который готовы платить потенциальные жильцы. Рент, который владелец изначально назначил новому жильцу, устанавливает основу для максимально допустимого рента для аренды этого жилья. Жилищные услуги, предоставляемые владельцем в качестве основы для МДР, также устанавливаются в этот момент тем, что указано в договоре об аренде, или тем, что имеется в квартире при или после заселения. Требования Отдела по рент-контролю к поддержанию определенных жилищных услуг должны выполняться независимо от условий, указанных в договоре.

Как правило, МДР может быть увеличен только посредством Ежегодной общей корректировки рента в период аренды жилья. Все другие разделы Постановления, включая разделы о различных видах платежей и выселении, также начинают действовать, как только жилец занимает квартиру.

б. Перерегистрация квартиры при вселении новых жильцов

Владельцы обязаны перерегистрировать сдаваемое в аренду жилье, когда туда вселяется новый жилец. Владелец должен попросить нового жильца подписать форму для перерегистрации, на которой указывается сумма рента, которую жилец согласился платить. Белая копия этой формы должна быть подана в Отдел; жилец должен получить розовую копию, а владелец должен сохранить желтую копию для своего архива. С начала 2019 года процесс перерегистрации будет доступен на нашем веб-сайте по адресу www.weho.org.

Перерегистрация устанавливает размер арендной платы за данную квартиру и, следовательно, все допустимые в будущем увеличения рента. Если владелец не перерегистрировал квартиру после того, как в нее вселился жилец после 1996 г., он не может повысить рент до тех пор, пока не подаст форму повторной регистрации в Отдел рент-контроля и не получит ответ. Кроме того, если обнаружится переплата арендной платы вследствие незаконного повышения рента, такая переплата с максимумом до 3 лет должна быть возвращена жильцу (см. Раздел 13).

При последующем заселении, квартиры не всегда могут отвечать требованиям для повышения рента, и Отдел может обратиться к владельцу и жильцу для определения права на повышение после получения формы повторной регистрации. Владелец или жилец могут также обратиться к координатору информации о

ренте по тел. (323) 848-6450 по вопросам аренды раньше свободного жилья.

Ко вниманию выезжающих жильцов: если вас выселили не на законном основании, если вы освободили квартиру не добровольно или оставили квартиру; пожалуйста, обратитесь в Отдел к координатору информации.

- **12. Имеет ли домовладелец право на какое-либо другое повышение рента?**

Да. Владелец может ходатайствовать о дополнительном увеличении рента, если у него были расходы, которые не позволяют ему в целом получить справедливую и разумную прибыль со сдаваемого в аренду жилья. Для получения права на такое увеличение рента владелец должен подать заявление и явиться на слушание к проверяющему рент-контроля, который установит правомочность заявления и примет решение. Городское управление уведомляет жильцов о дате, времени и месте любого проводимого слушания и поддерживает их присутствие и участие. Член ассоциации жильцов, любое другое уполномоченное лицо или адвокат могут также представлять жильца на слушании. Жилец или владелец могут подать апелляцию на решение проверяющего по результатам слушания в Городскую комиссию по делам рент-контроля.

- **13. Что, если жилец платит больше, чем максимально допустимый рент?**

Если жилец считает, что с него берут за квартиру больше максимально допустимого рента (МДР), он должен обратиться в городской Отдел рент-контроля. Жилец сможет подать заявление на проведение слушания об определении максимально допустимого рента.

Отдел попросит жильца предоставить копии погашенных чеков и/или квитанций и другую документацию, которая поможет установить законный МДР. В некоторых

случаях Отдел может провести специальное слушание для определения МДР.

Хотя в Постановлении говорится, что жильцы не обязаны платить рент, превышающий МДР, владелец может начать дело о выселении жильца, если таковой отказывается платить рент, превышающий МДР. Если жилец продолжает платить завышенную сумму, Отдел потребует, чтобы владелец вернул всю переплату рента жильцу, включая суммы, заплаченные после того, как Отдел начал дело.

Если домовладелец не вернет переплаченную сумму добровольно, жилец может вызвать владельца в гражданский суд для возмещения убытков в размере до трехкратной суммы переплаты, а также разумного гонорара адвоката вместо того, чтобы прибегать к процессу рассмотрения жалоб Отделом. Денежные суммы, которое можно вернуть в суде мелких тяжб (Small Claims Court), ограничены. Обращайтесь, пожалуйста, в Суд Санта-Моники для получения дальнейшей информации.

- **14. Сколько домовладелец может взять в залог?**

По закону штата Калифорния, в большинстве случаев залог не может превышать двухмесячную сумму рента за немеблированную квартиру или трехмесячную сумму рента за меблированную квартиру. Этот залог может быть взят в дополнение к арендной плате за первый месяц.

Согласно городскому Постановлению о рент-контроле, владелец не может увеличить сумму залога, удерживаемого в период аренды.

Исключение составляет жилец, имеющий домашнее животное или животных, не разрешённых договором об аренде. Такой жилец может дать письменное согласие на дополнительный залог для получения разрешения владельца на содержание в квартире домашнего животного (животных):

- как правило, залог за домашнее животное не может превышать рент за один месяц;

- залог за домашнее животное с пожилых людей (которым 62 года или больше), но не инвалидов, ограничивается 25% от залога, уже удерживаемого домовладельцем. Если жилец является инвалидом или больным ВИЧ/СПИДом, независимо от возраста, и если домашнее животное было рекомендовано врачом, залог за такое животное взимать не разрешается;

- в обоих случаях, после добавления залога за домашнее животное, общий залог, удерживаемый до выезда из квартиры, не может превышать установленные законом штата Калифорния ограничения для данной квартиры;

- залог, который уже был удержан за животное, нельзя увеличивать.

- **15. Должны ли домовладельцы платить процент на залог?**

Да. Владельцы обязаны платить простой годовой процент на все деньги, удерживаемые в качестве залога, независимо от того, как эти деньги называются (арендная плата за последний месяц, залог для компенсации ущерба, залог за домашнее животное, плата за уборку и т.п.). Процентную ставку определяет рынок и объявляет Комиссия по рент-контролю в сентябре. Этот процент должен быть выплачен к 31 января следующего года или после выезда из квартиры, в зависимости от того, что произойдет раньше. Если владелец не заплатит процент к 31 января, Постановление разрешает жильцам вычесть его из суммы следующего платежа за квартиру или арендной платы после него.

Жильцы не должны допускать, чтобы полагающийся им процент не был выплачен. Если сменится домовладелец или закончится период, в который можно подать иск в гражданский суд, жилец никогда не сможет получить причитающийся ему процент.

По этой причине Отдел рекомендует жильцам вычитать полагающуюся им сумму из рента каждый год, когда приходит время выплаты процента.

Если возникают проблемы с таковыми вычетами или споры о сумме удерживаемого залога, пожалуйста, обратитесь к координатору по тел. (323) 848-6450 для получения информации и рекомендаций о том, как решить проблему.

- **16. Может ли владелец назначать какие-либо другие платежи?**

Возможно. Помимо залога, удерживаемого до освобождения квартиры, и помесячной выплаты части регистрационной платы, владелец может также назначать следующие платежи:

- денежный штраф за несвоевременную уплату рента на 5-ый день после просрочки платежа, но не более 1% от месячного рента;

- денежный штраф за «плохой» чек, не превышающий реальную сумму, взятую банком за возврат чека;

- плату за изготовление нового ключа или пропуска, не превышающий реальную стоимость возмещения;

- плату за проверку заявлений потенциальных жильцов, как установлено в Разделе 1950.6 Гражданского кодекса Калифорнии. Эти деньги

должны быть возвращены, если услуги, за которые Кодекс разрешает взимать плату, не были использованы.

По вопросам относительно различных платежей обращайтесь в Отдел рент-контроля.

- **17. Когда жилец может подать заявление на снижение арендной платы?**

Жилец может подать заявление на снижение арендной платы в случае, если:

- жилищная услуга существенно сокращена или прекращена;
- владелец не проводит необходимого обслуживания и ремонта (см. Раздел 21);
- нужно установить максимально допустимый рент.

Для получения дальнейшей информации относительно слушаний о снижении арендной платы см. Разделы 24 и 25.

- **18. Что такое жилищные услуги и какие из них требуется предоставлять в квартире?**

а. Для жильцов, вселившихся до 1 января 1999 г.

Жилищные услуги – это предметы и услуги, которые владелец предоставил вместе с квартирой 30 апреля

1984 г. или позднее, такие как: бытовая техника, уборка мусора и парковка. Предметы и услуги, предоставленные 30 апреля 1984 г., были зарегистрированы Отделом в качестве составляющих компонентов первоначального МДР (базовой арендной платы) квартиры. Предметы и услуги, добавленные после установления базовой арендной платы, возможно, не зарегистрированы Отделом, но, тем не менее, могут считаться жилищными услугами, регулируемыми Постановлением.

б. Для жильцов, вселившихся 1 января 1999 г. или позднее.

Для квартир, сданных в аренду 1-го января 1999 г. и позднее, жилищные услуги устанавливаются каждый раз, когда новый жилец вселяется в квартиру. Понятие «жилищные услуги» включает в себя услуги, перечисленные в договоре об аренде, указанные в форме повторной регистрации, находившиеся в квартире при вселении жильца, а также добавленные владельцем после заезда жильца.

Услуги, предоставляемые за плату по отдельным, сторонним соглашениям, подписанным в одно время с договором об аренде жилья, могут не подпадать под действие Постановления.

Для информации о том, какие жилищные услуги зарегистрированы в конкретных квартирах, или о том, подпадает ли незарегистрированная услуга под действие Постановления, пожалуйста, обращайтесь в Отдел рент-контроля.

- **19. Могут ли жильцы получить дополнительные жилищные услуги, если они готовы за них платить?**

Да. Жильцы и домовладельцы могут вместе подать заявку на добавление новой жилищной услуги в квартиру жильца. Заявка на добавление жилищной услуги рассматривается, и, в случае утверждения, услугу можно добавить и увеличить рент на сумму, указанную в письме, полученном от Городского управления. Размер повышения будет основан на стоимости жилищной услуги, распределенной на все время действия услуги. Повышение за все добавленные в квартиру жилищные услуги ограничено 10% базовой арендной платы (см. Раздел 18 а и б для объяснения различных базовых дат для услуг. Суммы арендной платы, взимаемые в эти базовые даты, являются базовой арендной платой).

- **20. Что, если жилищная услуга прекращена?**

Размер максимально допустимого рента основывается на жилищных услугах, предоставляемых домовладельцем с момента базовой даты услуг (см. Раздел 18 а и б). Если услуга, предоставляемая квартире, регулируемой рент-контролем, прекращена или существенно сокращена, по сравнению с ее первичным предоставлением жильцу, последний должен написать владельцу и потребовать восстановления услуги. Устной просьбы недостаточно. Если владелец не отвечает в течение 30 дней или отклоняет просьбу, жилец может подать заявление на слушание для уменьшения максимально допустимого рента до тех пор, пока услуга не будет восстановлена. В качестве первого шага, жилец

может обратиться к городскому посреднику (City Mediator) за помощью в решении этого вопроса. В Отделе имеется образец письма, который можно использовать для подготовки просьбы о восстановлении жилищной услуги.

- **21. Что, если владелец не производит необходимого ремонта и обслуживания?**

Согласно городскому Постановлению о рент-контроле, владелец обязан каждые четыре года производить побелку и покраску квартиры, регулируемой рент-контролем, и, при необходимости, менять ковровые покрытия, шторы, линолеум, виниловые половые покрытия и обои каждые семь лет. Всю бытовую технику, предоставленную квартире, необходимо содержать в хорошем рабочем состоянии, а квартира должна содержаться в соответствии с надлежащими строительным, жилищным и санитарным кодексами. Если владелец не произвел необходимого обслуживания и ремонта, жилец должен написать владельцу и попросить выполнить работу. Если спустя 30 дней владелец не ответил на письменную просьбу или отклонил ее, а жилец считает, что ремонт необходим, он может либо обратиться в Отдел рент-контроля с просьбой об уменьшении рента, либо обратиться к городскому посреднику за помощью в урегулировании этого вопроса. В Отделе есть образец письма, который можно использовать при составлении просьбы.

- **22. Должны ли быть в здании менеджер и список телефонов экстренного вызова?**

В домах, имеющих 16 и более квартир, должен жить менеджер, если в здании не живет владелец. У менеджера должны быть регулярные часы работы, в течение которых он или она должны физически находиться в здании и реагировать на заявки жильцов, предпочтительно с 8 час. утра до 5 час. вечера. Домовладелец может установить другие часы работы, но менеджер должен находиться в здании минимум 4 часа в день с понедельника по пятницу. В здании должно быть вывешено расписание его работы.

Владелец не имеет права выселять жильцов из квартиры для предоставления ее менеджеру. Чтобы узнать о правилах предоставления менеджера с проживанием, пожалуйста, обратитесь к координатору рент-контроля.

Во всех зданиях, где есть 5 или более квартир, должны быть вывешены номера телефонов экстренного вызова. Если в здании должен проживать менеджер, номера телефонов экстренного вызова должны быть вывешены рядом с расписанием работы менеджера.

Если номера телефонов менеджера или экстренного вызова отсутствуют или были удалены, жильцы должны написать владельцу и попросить, чтобы их предоставили или восстановили. Если владелец не удовлетворит просьбу в течение 30 дней или откажется ее выполнять, жилец может подать прошение о слушании по поводу уменьшения рента или попросить помощи у городского посредника.

В небольших зданиях жилец не может требовать, чтобы там проживал менеджер, если таковой не был указан начиная с базовой даты жилищных услуг квартиры (см.

Раздел 18 а и б). Однако, если менеджер с проживанием или жилищные услуги были указаны начиная с базовой даты, жилец может подать письменную просьбу владельцу о восстановлении менеджера или услуги. Затем жилец может подать прошение о слушании по поводу снижения суммы рента или просить помощи городского посредника, если владелец не восстановил услугу в течение 30 дней.

- **23. Что такое посредничество?**

Посредничество – это бесплатная услуга, предоставляемая Городским управлением жильцам и домовладельцам для улаживания споров, не прибегая к формальностям процесса слушания ходатайства. Как нейтральное третье лицо, посредник (Mediator) помогает жильцу и владельцу урегулировать широкий спектр вопросов, от осуществления ремонта и обслуживания до улучшения общения. Жилец не обязан оповещать владельца за 30 дней перед тем, как обратиться к посреднику по поводу ухудшения обслуживания или прекращения жилищных услуг.

Посредничество происходит на добровольной основе и требует только участия двух сторон спора и посредника.

Для получения дальнейшей информации вы можете прочитать информационный листок о посредничестве или позвонить в Отдел и попросить поговорить с посредником лично.

- **24. Что такое слушание по поводу снижения рента?**

Слушание по поводу снижения рента – это встреча в присутствии проводящего слушание проверяющего (Hearing Examiner) для: установления факта потери жилищной услуги; выяснения, нужно ли произвести требуемый ремонт или обслуживание; и/или определения максимально допустимого рента. Как владелец, так и жилец предоставляют доказательства. Затем принимается решение о том, следует ли восстановить жилищную услугу, произвести ремонт или установить максимально допустимый рент. Затем, если владелец не соблюдает решение проводящего слушание проверяющего о восстановлении жилищной услуги или произведении ремонта, рент уменьшается.

Результаты слушания можно опротестовать в Комиссии по рент-контролю, если вы полагаете, что решение не обосновано представленным доказательством, принято в результате злоупотребления властью со стороны проверяющего, является нарушением Постановления или Закона штата или явной ошибкой.

- **25. Как жильцу подать заявление о снижении рента?**

Жильцы должны заполнить Заявление о снижении рента и приложить копию письменной просьбы, поданной владельцу, если заявление подается из-за невыполнения ремонта, и уплатить пошлину за подачу заявления. Если слушание будет успешным для жильца хотя бы в одном из вопросов, владельцу будет назначено вернуть сумму пошлины жильцу как часть решения. Координаторы информации о ренте помогут подать заявление.

- **26. Что, если домовладелец попытается заставить жильца выехать после того, как тот обратится в Городское управление?**

За исключением случаев, когда поведение жильца явилось причиной его выселения (см. Раздел 27), владелец не может относиться к нему так, что разумный жилец в подобной ситуации будет вынужден выехать из квартиры. Поведение, которое по Постановлению может считаться притеснением, заключается в следующем:

- сокращение необходимых жилищных услуг;
- злоупотребление правом доступа в сдаваемую квартиру;
- словесные оскорбления или угрозы физической расправы;
- попытки склонить жильца к выезду из квартиры с помощью намеренного искажения и сокрытия фактов;
- угрозы или попытки якобы законно выселить жильца, не имея на самом деле на то основания (см. ниже);
- отказ признать или принять плату за квартиру в соответствии с договором об аренде или принятой практикой.

Зачастую такое поведение происходит из-за недоразумений между владельцем и жильцом и споров,

которые наш посредник может помочь разрешить. Если спор невозможно разрешить, Отдел проведет расследование и определит, является ли поведение владельца нарушением кодекса о притеснениях. Для получения дальнейшей информации о предоставляемой помощи в решении таких проблем обращайтесь, пожалуйста, в Отдел по тел. (323) 848-6450.

- **27. Что составляет законное выселение в Вест-Голливуде?**

Жильцов можно выселить, но только по определенным причинам. Некоторые допустимые причины для выселения включают, но не ограничиваются следующими:

- неуплата ренты;
- нарушение порядка или использование снимаемой квартиры для незаконных целей;
- сдача квартиры в субаренду без разрешения владельца;
- отказ предоставить владельцу разумный доступ в квартиру;
- нарушение арендного договора;
- не продление арендного договора после своевременного получения извещения о его продлении до истечения его срока действия.

Жильцы также могут быть переселены, без признания за ними какой-либо вины, если владелец или его родственник въезжают в квартиру, если требуется ремонт по соображениям здоровья и безопасности,

после изъятия жилья банком или когда недвижимость удаляется с рынка арендуемого жилья.

- **28. Можно ли переселить жильца для того, чтобы вселиться хозяину или родственнику хозяина?**

Согласно городскому Постановлению о рент-контроле, домовладелец (который является физическим лицом, а не организацией и владеет минимум 50% недвижимости) может переселить жильца, если он или его близкий родственник планирует жить в квартире хотя бы один год. Чтобы владелец или его близкий родственник вселился в арендованную квартиру, должны быть соблюдены следующие условия:

- в здании нет подобной свободной квартиры и выселяют жильца, вселившегося последним в квартиру с количеством спален, необходимым владельцу или его родственнику, или
- для переселения выбирают жильца, вселившегося последним в квартиру с удобством, которое физически необходимо владельцу или его родственнику по предписанию врача, и
- в здании не было прецедента выселения жильца по этой же причине в течение последних шести лет, даже если сменился владелец здания.

Владелец обязан оплатить жильцу предусмотренные законом расходы по переезду во время предоставления жильцу 60-дневного письменного уведомления о необходимости освободить квартиру. Также следует послать уведомление в Городское

управление, откуда затем придет извещение о требованиях и процессе переселения.

Если жилец хочет воспользоваться правом получения первого предложения, чтобы вернуться в квартиру, если владелец или его родственник выедет в течение следующих 5 лет, он должен уведомить об этом владельца в письменном виде и послать копию в Городское управление. Квартира будет сдана этому жильцу или следующему жильцу по существующей максимально допустимой цене, плюс ежегодная общая корректировка рента, которая была сделана в то время, когда владелец или родственник жил в квартире.

По любым вопросам о переезде в связи со вселением владельца, пожалуйста, звоните в Отдел по тел.

(323) 848-6450.

- **29. Может ли хозяин выселить жильцов для того, чтобы продать жилье?**

Нет. Согласно Постановлению о рент-контроле в Вест-Голливуде, домовладелец, продающий жильё, не может выселить жильца по этой причине. Если покупатель или его близкий родственник планирует жить в здании, покупатель может переселить жильца только после совершения условного депонирования (после закрытия escrow), в соответствии с процессом переселения в связи со вселением владельца, описанным выше (см. Раздел 28).

- **30. Может ли хозяин изменить условия аренды, а затем выселить за их нарушение?**

Постановление о рент-контроле позволяет владельцам подавать иск в суд для выселения жильцов за нарушение условий аренды, которые включены в договор об аренде, подписанный жильцом при въезде, и которые соответствуют требованиям Постановления.

Владельцы не могут выселить жильцов в связи с изменениями в условиях аренды, принятыми после подписания договора об аренде, заключенного при въезде, за исключением случаев, когда:

- жилец подписался под признанием изменения условий и новые условия соответствуют Постановлению;
- извещение об изменении условий аренды сопровождается копией извещения от страховой компании домовладельца о том, что компания откажет в страховании, если условия не будут установлены;
- извещение сопровождается копией требования исправить условия, выданным государственным правоохранительным органом (таким как орган надзора за соблюдением жилищного кодекса, отдел противопожарной охраны, отдел здравоохранения, отдел строительства и безопасности и т.п.);
- изменение необходимо для выполнения требования федерального закона, закона штата или местного закона, и к извещению приложена копия требования;

- извещение предупреждает жильца, чтобы он прекратил нарушать тишину и спокойствие других жильцов здания, создавать шум, не следить за домашними животными или чтобы прекратил другое подобное поведение.

Жильцы должны иметь в виду, что владелец не сможет выселить жильца, но может прибегнуть к другим средствам наказания за нарушения. Например: если владелец распорядился, что только жильцы могут парковаться на территории здания и только в отведенных им местах, он может действовать согласно своему предупреждению и отбуксировать незаконно запаркованные машины.

Если владелец дает извещение о прекращении предоставления жилищной услуги (место парковки, пользование прачечной и т.п.), жилец может подать на слушание об уменьшении рента из-за существенного сокращения услуги (см. Раздел 20). *Примечание: в определенных ситуациях владелец не может забрать место для парковки. Обращайтесь, пожалуйста, к координатору информации относительно последствий отказа в месте парковки.*

- **31. Может ли хозяин выселить жильцов для ремонта и реконструкции жилья?**

Владельцы не могут заставить жильца выехать из квартиры для ее ремонта или реконструкции, за исключением случаев, когда:

- ремонта потребовал отдел строительства и безопасности, отдел здравоохранения, отдел

противопожарной охраны или другое государственный орган для соблюдения требований существующих кодексов; и

- государственный орган установил, что ремонт невозможно совершить в присутствии жильца в квартире, или поступило распоряжение о ликвидации квартиры или прекращении ее использования под жилье; и,
- владелец оплачивает жильцу расходы на переезд и дает предупреждение за 60 дней, если работа, по разумным подсчетам, займет более шести месяцев (если производимая работа займет меньше 6 месяцев, владелец должен обеспечить жильца временным жильем в отеле или квартире, пока не закончится работа); и
- владелец гарантирует жильцу возможность получения первого предложения для возвращения в квартиру после окончания ремонта.

Владелец не может попросить жильцов выехать только потому, что владелец хочет произвести ремонт квартир.

Для получения дальнейшей информации о переселении в целях ремонта жилья или из-за возврата здания с незаконно созданным жильем к его первоначальной функции, пожалуйста, обращайтесь в Отдел рент-контроля по тел. (323) 848-6450.

- **32. Может ли хозяин «выйти из бизнеса» и выселить всех жильцов?**

По закону штата Калифорния под названием “The Ellis Act”, домовладелец может убрать все квартиры в жилом

здании с рынка арендуемого жилья, при соблюдении следующих условий:

- нужно подать заявление об одновременном прекращении сдачи всего арендуемого жилья в здании;
- жильцам следует дать соответствующее письменное предупреждение о выезде;
- во время выдачи такого письменного предупреждения каждой семье должны быть выплачены деньги на переселение;
- пожилые люди и жильцы-инвалиды должны получить право продлить период времени на выезд до одного года;
- Городское управление получило копии всех документов, требующихся по Постановлению.

Каждый жилец имеет право на получение первого предложения о возврате в его квартиру и, возможно, компенсацию убытков, если квартира возвращается на рынок аренды в течение двух лет после её удаления. Аренная плата последующих жильцов остается такой же в течение 5 лет. Ограничения, касающиеся права на получение первого предложения о возврате, прилагаются к удостоверению владельца недвижимости (property title) и действуют в течение следующих 10 лет, даже если недвижимость продают.

При этой форме переселения действуют требования о предоставлении извещения и переселении в зависимости от возраста, инвалидности и дохода. Имеются также особые требования к извещению Отдела

рент-контроля. Пожалуйста, обратитесь в Отдел для получения конкретной информации.

- **33. Какую сумму составляет оплата расходов на переселение?**

Деньги на переселение требуются при определенных видах выселения не по вине жильца. Сумма денег на переселение зависит от статуса людей, проживающих в квартире. 1 июля каждого года расходы на переселение, выплачиваемые жильцам домовладельцем за выселение не по вине жильца, корректируются с учетом ростом Индекса потребительских цен.

За информацией о сумме компенсации на переселение и текущие рекомендации относительно жильцов со средним и низким доходом, пожалуйста, обратитесь на наш веб-сайт по адресу: www.weho.org

- **34. Какие услуги предоставляются жильцу при переселении?**

Кроме выплат жильцам, домовладельцы также платят пошлину в Городское управление, чтобы оплатить услуги по переселению тем жильцам, которым таковые предоставляются внешними агентствами. Если жильца выселяют без признания за ним какой-либо вины, Городское управление направляет его в частное агентство (бесплатное для переселяемого жильца), дающее советы и информацию о сдающемся жилье.

После того как Городское управление получит от владельца извещение о переселении жильца, последнему сообщают о требованиях закона и о процессе получения дополнительных необязательных услуг.

- **35. Можно ли выселить жильца, если к нему кто-то вселится?**

Жильцы могут подвергнуться выселению, если с ними живет больше людей, чем указано в арендном договоре. Однако в Постановлении говорится, что с жильцом может проживать еще один человек, кроме разрешенных договором, если это супруг(а), сожитель, ребенок, внук, родитель, дедушка или бабушка, брат или сестра. Жилец должен письменно уведомить владельца о дополнительном человеке и степени родства. В определенных случаях может быть получено разрешение на дополнительных детей, в добавок к количеству людей, разрешенному заключенным при въезде договором. Для получения конкретной информации, пожалуйста, обратитесь к координатору рент-контроля.

- **36. Может ли жилец иметь домашнее животное, даже если об этом не говорится в договоре об аренде?**

Жильцы могут подвергнуться выселению, если они нарушат положение договора, запрещающее держать домашних животных, кроме случаев, когда:

- жильцы старше 62 лет, инвалиды или больные ВИЧ/СПИДом, проживающие в односемейном или многосемейном доме; и
- у них не более двух домашних животных (собак, кошек или птиц) весом не более 35 фунтов каждое; и
- домашние животные не причиняют никому беспокойства.

Кондоминиумы не подпадают под эти исключения из условий аренды. Перед тем как завести домашнее животное, жильцы кондоминиумов должны получить разрешение владельца на содержание домашнего животного в здании. Владелец может попросить дополнительный залог за домашнее животное в размере до 25% от имеющегося залога, если животное не было рекомендовано как средство эмоциональной поддержки лечащим врачом или психиатром.

37. Дальнейшая информация

Эта брошюра предлагает обзор многих положений Постановления о рент-контроле. В Постановление периодически могут вноситься изменения, и жильцам рекомендуется обращаться в городской Отдел рент-контроля для получения последнего, исправленного издания Постановления.

Наши часы работы:

С понедельника по четверг – 8:00 – 17:00
Пятница - 8:00 – 16:30

Для получения более подробной информации вы можете приобрести за небольшую плату копию Постановления и Устава по адресу:

West Hollywood City Hall
8300 Santa Monica Boulevard
West Hollywood, CA 90069

Чтобы просмотреть Муниципальный кодекс города Вест-Голливуд, зайдите на сайт: **www.weho.org**

Постановление о рент-контроле:
Глава 17.

Вы можете позвонить в Отдел по тел:
(323) 848-6450.

ИЗДАНО В ИЮНЕ 2009 г.
ИСПРАВЛЕНО В НОЯБРЕ 2018 Г.
ОТДЕЛ РЕНТ-КОНТРОЛЯ И ЖИЛЬЯ
ГОРОДА ВЕСТ-ГОЛЛИВУД

Алфавитный указатель

Алфавитный указатель

П

Р-С

Т-Э

ПРИМЕЧАНИЯ

ПРИМЕЧАНИЯ