



[Страница 1](#)

2019 Кирпичики знаний

(добавить логотип)

Популярные образовательные семинары по рент-контролю для арендодателей начинаются 19 февраля 2019 года.

Семинары бесплатные! www.weho.org

Процентная ставка по гарантийному депозиту составляет 0%

Исходя из процентной ставки, уплачиваемой местными банками за обычные сберегательные счета, Постановлениями о рент-контроле было определено, что в 2018 году процентная ставка по депозитам, удерживаемым арендодателями, будет составлять 0%. Процентные платежи отсутствуют.

Городское управление предоставляет форму уведомления об увеличении арендной платы, которая поможет арендодателям правильно рассчитать сумму повышения арендной платы. Использование этой формы приветствуется, но не является обязательным.

Чеки от третьих сторон

Постановление о рент-контроле обязывает арендодателей принимать чеки третьих лиц, предоставляемые жильцами, если они выданы службой социальных услуг, подписавшей договор с городским управлением.

Благодаря этим чекам жильцы с низким доходом смогут платить арендную плату или выполнять другие финансовые обязательства, являющиеся частью их договора с арендодателем.

Чтобы определить, есть ли у определенной службы услуг контракт с городом, свяжитесь с офисом рент-контроля по тел. 323-848-6450.

Ежегодные общественные обсуждения жилищных вопросов

Городские власти проводят два ежегодных общественных обсуждения жилищных вопросов, чтобы предоставить информацию о текущих жилищных программах и выслушать мнения и проблемы жильцов и арендодателей. Приглашаем всех на собрания, которые будут проводиться:

23 января 2019 года | 19:00
Библиотека Вест-Голливуда
Зал для общественных встреч
Бульвар Н. Сан-Висенте, 625

JAN. 23, 2019 | 7pm
West Hollywood Library
Community Meeting Room
625 N. San Vicente Blvd.

29 января 2019 года | 19:00
Пламмер Парк
Зал для общественных встреч 5 и 6
7377 Santa Monica Blvd.

JAN. 29, 2019 | 7pm
Plummer Park
Community Ctr. Rms. 5 & 6
7377 Santa Monica Blvd.

СОБРАНИЯ БЕСПЛАТНЫ.

Легкие закуски будут предоставлены.

Информация об обязательной сейсмической модернизации

17 апреля 2017 года: Городской совет принял постановление, устанавливающее обязательные требования по сейсмической модернизации существующих зданий с тонкими, слабыми или открытыми фасадными стенами (soft story buildings), вступившие в силу 1 апреля 2018 года.

7 августа 2017 года: Городской совет принял второе постановление, устанавливающее обязательные требования по сейсмической реконструкции существующих зданий, построенных не из высокопрочного бетона и железобетонных каркасов, изготовленных до землетрясения в Норсридж, вступившие в силу 7 августа 2018 года.

Многие из зданий, подпадающих под эти постановления, являются многоквартирными жилыми домами с регулируемым рент-контролем, и их соответствие сейсмическим требованиям сначала должно быть оценено инженером, чтобы определить, необходима ли сейсмическая модернизация. Если таковая требуется для неукрепленных многоэтажных зданий, работа должна быть завершена в течение пяти лет с момента получения уведомления от городских властей. Реконструкция зданий, построенных не из высокопрочного бетона и железобетонных каркасов, изготовленных до землетрясения в Норсридж, является более сложной, поэтому в таких случаях предоставляется дополнительное время для завершения работ, которые все-же должны быть окончены в течение 20 лет. Информация о Программе обязательной сейсмической модернизации доступна по ссылке: www.weho.org/seismic.

[Страница 2](#)

Информация по следующим темам доступна на веб-сайте города Вест-Голливуд по ссылке: www.weho.org/rent.

Результаты обсуждений о возможном разделении расходов между арендодателем и жильцом

15 октября 2018 года: Городской совет отклонил предложение, которое позволило бы арендодателям разделить с жильцами часть расходов на реконструкцию на случай землетрясения. Вместо этого город Вест-Голливуд ищет возможность получить государственные и федеральные гранты, чтобы помочь домовладельцам завершить модернизацию.

Кроме того, если затраты на завершение сейсмической реконструкции превышают полученные доходы (превышают сумму, полученную от уплаты аренды жильцами), Постановление и Правила Рент-Контроля позволяют домовладельцам подавать заявку на повышение арендной платы. Процесс подачи заявления на повышение рента был установлен для того, чтобы арендодатели получали справедливую и разумную прибыль при проведении капитальных ремонтов, включая сейсмическую модернизацию. Процесс основан на том, что арендодатель установил, что его прибыль была ниже справедливого «чистого дохода» (Net Operating Income - NOI). Более подробная информация предоставлена на веб-сайте.

План проживания арендаторов, необходимый для сейсмической реконструкции

Чтобы получить разрешение на строительные работы для проведения сейсмической реконструкции здания с регулируемым рент-контролем, арендодатель должен представить в Управление по Рент-Контролю план, подтверждающий, что жильцы не будут в сильной мере затронуты строительством. План проживания арендаторов предназначен для того, чтобы помочь городским властям обеспечить выполнение строительных работ таким образом, чтобы они не очень влияли на качество проживания арендаторов в таких домах. В зависимости от предлагаемых строительных работ, план может потребовать временного переселения и любых других действий, необходимых для минимизации негативного воздействия на жильцов. Планы проживания арендаторов доступны на городском веб-сайте.

Новые требования к соглашениям о выплате

С 16 января 2019 года действуют новые требования к арендодателю, желающему сделать предложение о выплате жильцу в обмен на то, чтобы последний выселился из своей регулируемой рент-контролем квартиры. Смотрите вставку для получения дополнительной информации.

Не забудьте перерегистрировать новые договоры аренды

Постановление о рент-контроле требует от арендодателей перерегистрации сдаваемых в аренду квартир в течение 30 дней после начала нового договора аренды.

Арендодатели не могут повысить арендную плату за квартиру, пока не будет проведена перерегистрация.

Арендодатели, которые повышают арендную плату не пройдя перерегистрацию, должны возместить сумму, уплаченную жильцом сверх первоначальной арендной платы, максимум которой может включать сумму переплаты за 3-и года.

Как только арендодатель подает необходимые документы для перерегистрации и возвращает переплату, он может применять любые ежегодные общие корректировки рента, в которых ему было отказано раньше из-за первоначального несоблюдения правила о перерегистрации.

**Арендодатели могут подтвердить перерегистрацию по телефону:
323-848-6450.**

Обратите внимание: перерегистрация не требуется для жильцов, которые вселились до 1 января 1996 года.

Закон штата по борьбе с постельными клопами

Контроль за постельными клопами будет более эффективным, если домовладельцы и арендаторы располагают информацией, помогающей идентифицировать вредителей, и если они для устранения таковых полностью сотрудничают с представителями служб по борьбе с вредителями. В целях улучшения сотрудничества между арендодателями и жильцами, в закон штата в 2017 году были внесены следующие изменения: Закон

- запрещает арендодателям сознательно сдавать квартиру с постельными клопами;
- защищает жильцов от мести, если они сообщают о проблеме с клопами;
- предоставляет арендодателям и службам по борьбе с вредителями доступ к квартирам, прилегающим к месту скопления вредителей, для проверки и фумигации;
- обязывает жильцов соблюдать инструкции, данные представителями служб по борьбе с вредителями при устранении вредителей;
- обязывает домовладельцев предоставить жильцам проверяемых квартир результаты проверки в течение двух дней после их получения.

Арендодатели также должны предоставлять всем существующим и новым жильцам информацию о том, как идентифицировать постельных клопов и сообщить об этой проблеме. Информация, требуемая законодательством, доступна на веб-сайте города.

[Страница 3](#)

Что означает легализация каннабиса для арендодателей и жильцов

Акт о регулировании и безопасности употребления каннабиса совершеннолетними гражданами и в медицинских целях (MAUCRSA) стал законом штата 1 января 2018 года. С

тех пор у домовладельцев и жильцов возникали вопросы о том, что означает этот закон и как он применяется. Ниже приведены ответы на некоторые часто задаваемые вопросы, которые Отдел рент-контроля получил в прошлом году. Важно помнить, что мы даем ответы исключительно в информационных целях, а информация в будущем может изменяться, так как только Суд может давать обязывающие толкования всех законов. Важно, чтобы вы обратились за юридической консультацией в случае возникновения проблем с медицинским или рекреационным употреблением каннабиса.

Позволяет ли закон MAUCRSA совершеннолетними гражданам свободно употреблять каннабис в рекреационных целях в штате Калифорния?

Нет. Право взрослых на владение, выращивание и использование каннабиса в рекреационных целях регулируется ограничениями, установленными как самим законом штата, так и местным законодательством. Одним из ключевых ограничений в законе является то, что он не позволяет употреблять каннабис в любом месте, где запрещено употребление табака.

Имеет ли арендодатель право ограничивать использование каннабиса на территории дома и в квартире арендатора? Да. Домовладелец имеет право ограничить употребление табака на территории недвижимости, а также может запретить употребление каннабиса. Запрет должен быть упомянут и включен в договор аренды, подписанный арендатором, или должен быть согласован с арендатором в письменной форме, если он не был предусмотрен первоначальным соглашением. Но, как объясняется ниже, существующий запрет на курение включает и каннабис.

Если договор об аренде ограничивает курение табака, но не упоминает употребления каннабиса, разрешено ли употребление каннабиса?

Нет. Закон однозначно не разрешает употребление каннабиса в любом месте, где запрещено употребление табака. Тем не менее, домовладельцам рекомендуется указывать вопросы использования каннабиса в контрактах с новыми арендаторами во избежание недоразумений.

Если арендодатель требует, чтобы жильцы, которые курят табак, делали это на общественной территории на подъезде к зданию, могут ли жильцы там курить каннабис?

Нет. Закон не позволяет употреблять каннабис в общественных местах, не имеющих лицензии на такое использование.

Относятся ли ограничения на употребление каннабиса только к курению каннабиса?

Нет. Эти ограничения распространяются на любой вид употребления каннабиса, включая вейпинг и употребление пищевых продуктов с каннабисом.

Может ли арендодатель запретить арендатору выращивать растения каннабиса для личного пользования?

Да. Закон разрешает выращивать до шести растений каннабиса для личного пользования в месте жительства человека; однако право выращивать растения для

личного пользования распространяется только на собственника недвижимости. В арендованной собственности домовладелец имеет возможность налагать ограничения посредством договора аренды и может запретить выращивание каннабиса. Закон не лишает его этого права.

Гражданский кодекс Калифорнии §1940.10 позволяет арендаторам выращивать определенные растения для личного пользования. Если соблюдаются необходимые указания, арендодатель не может возражать. Разрешает ли этот закон выращивание каннабиса для личного пользования?

Нет. Гражданский кодекс Калифорнии §1940.10 однозначно исключает выращивание каннабиса из своих положений.

Может ли арендатор использовать каннабис в медицинских целях несмотря на то, что арендодатель запрещает использование каннабиса на территории его собственности?

Да. Если арендатор придерживается определенных инструкций закона штата.

Арендатор должен попросить у домовладельца предоставления «приемлемых уступок» для использования каннабиса в соответствии с Законом штата об инвалидности. Запрос должен включать в себя подтверждение врача первичной медицинской помощи данного жильца о том, что употребление каннабиса необходимо ему для лечения его болезни.

Хотя закон MAUCRSA дает жильцу право владеть и использовать каннабис в медицинских целях, он не дает ему права курить. Для того чтобы курить каннабис, запрос арендатора о предоставлении «приемлемых уступок» должен включать заявление о том, что курение является медицинской необходимостью, и жилец не может принимать каннабис каким-либо другим способом. В любом случае, предоставленные «приемлемые уступки» не должны нарушать право любого другого арендатора на спокойное пользование жильем.

Как легализация каннабиса влияет на арендаторов в соответствии с Разделом 8?

Поскольку федеральный закон рассматривает каннабис как контролируемое вещество, жильцы, получающие арендные субсидии по Разделу 8, рискуют потерять свои ваучеры в соответствии с Разделом 8, если они владеют или используют каннабис. Этот пункт остается в силе, даже если жилец использует каннабис в медицинских целях и даже если арендодатель разрешает употребление каннабиса.

[Страница 4](#)

Станции зарядки электромобилей

В 2017 году в Постановление о рент-контроле были внесены изменения, дающие жильцам право устанавливать зарядную станцию для электромобилей в домах с регулируемым рент-контролем. После того, как Вест-Голливуд принял это положение, штат предоставил такие же права всем арендаторам недвижимости с регулируемым рент-контролем в штате Калифорния. Однако важно знать, что программа Вест-Голливуда не требует, чтобы арендатору было выдано определенное парковочное место, и требует меньших страховых взносов. Другие аспекты программы Вест-

Голливуда аналогичны закону штата, принятому в 2015 году и дополненному в 2018 году. Программа требует, чтобы арендодатель одобрил запрос арендатора на зарядную станцию, при этом арендатор оплачивает стоимость станции, установку и любые связанные с этим расходы. Эти расходы не считаются арендной платой. Арендатор и арендодатель должны прийти к соглашению о стоимости электроэнергии, если индивидуальный счетчик не представляется возможным на территории дома. Возможность установки зарядной станции также может зависеть от состояния электрической системы и общей мощности электрической сети в этом районе.

Для получения дополнительной информации свяжитесь с Отделом по рент-контролю по тел. 323-848-6450.

Краткосрочная аренда не разрешена в городе Вест-Голливуд

Город Вест-Голливуд запрещает краткосрочную аренду. Городской совет принял Постановление № 15-958, разъясняющее запрет на аренду квартиры или любой части квартиры на срок до 30 дней или менее.

Нарушение данного постановления влечет за собой административные штрафы и возможное уголовное преследование, включая домовладельцев, жильцов и агентов. Кроме того, арендодатели несут гражданскую и уголовную ответственность, независимо от того, сдается ли квартира в краткосрочную аренду домовладельцем или жильцом. Таким образом, арендодатели должны воздерживаться от разрешения или предложений аренды квартир на краткосрочной основе.

Как правило, договоры аренды запрещают проживание людей, которых арендодатель не одобрил в качестве жильцов. Даже на этом одном основании арендодатель может законно выселить арендатора, независимо от того, как долго в квартире проживают посторонние.

Даже если аренда не ограничивает проживание других людей – гостей или субарендаторов – арендаторы могут быть выселены, если они сдадут часть или всю квартиру краткосрочному жильцу. Основанием для выселения в этом случае было бы незаконное использование квартиры, так как краткосрочная аренда является незаконной в соответствии с Муниципальным кодексом города Вест-Голливуд.

Мэрия города Вест-Голливуд
Бульвар Санта-Моника, 8300
Город Вест-Голливуд, Калифорния, 90069
Город Вест-Голливуд
Отдел Жилья и Рент- Контроля

West Hollywood City Hall
8300 Santa Monica Boulevard
West Hollywood, CA 90069
City of West Hollywood
Rent Stabilization & Housing

ЧАСЫ РАБОТЫ

Понедельник – четверг: 8:00 – 17:00

Пятница: 8:00 – 16:30

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

тел: 323-848-6450

факс: 323-848-6567

эл. почта: RSH@weho.org

www.weho.org

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.



ПРИМЕЧАНИЕ: Содержание страниц 1, 3 и 4 такое же, как у арендодателя (см. выше). Страница 2 (ниже) предназначена только для арендаторов

[Страница 2](#)

Информация по следующим темам доступна на веб-сайте города Вест-Голливуд по ссылке: www.weho.org/rent.

Трехлетнее окно для осуществления частичного возврата доступно начиная с сентября 2015 года и заканчивается в августе 2018 года. Последний срок подачи заявок - 31 августа 2019 года.

Результаты обсуждений о возможном разделении расходов между арендодателем и жильцом

15 октября 2018 года: Городской совет отклонил предложение, которое позволило бы арендодателям разделить с жильцами часть расходов на реконструкцию на случай землетрясения. Вместо этого город Вест-Голливуд ищет возможность получить

государственные и федеральные гранты, чтобы помочь домовладельцам завершить модернизацию.

Кроме того, если затраты на завершение сейсмической реконструкции превышают полученные доходы (превышают сумму, полученную от уплаты аренды жильцами), Постановление и Правила Рент-Контроля позволяют домовладельцам подавать заявку на повышение арендной платы. Процесс подачи заявления на повышение рента был установлен для того, чтобы арендодатели получали справедливую и разумную прибыль при проведении капитальных ремонтов, включая сейсмическую модернизацию. Процесс основан на том, что арендодатель установил, что его прибыль ниже справедливого «чистого дохода» (Net Operating Income - NOI). Более подробная информация предоставлена на веб-сайте.

План проживания арендаторов, необходимый для сейсмической реконструкции

Чтобы получить разрешение на строительные работы для проведения сейсмической реконструкции здания с регулируемым рент-контролем, арендодатель должен представить в Управление по Рент-Контролю план, подтверждающий, что жильцы не будут в сильной мере затронуты строительством. План проживания арендаторов предназначен для того, чтобы помочь городским властям обеспечить выполнение строительных работ таким образом, чтобы они не очень влияли на качество проживания арендаторов в таких домах. В зависимости от предлагаемых строительных работ, план может потребовать временного переселения и любых других действий, необходимых для минимизации негативного воздействия на жильцов. Планы проживания арендаторов доступны на городском веб-сайте.

Новые требования к соглашениям о выплате

С 16 января 2019 года действуют новые требования к арендодателю, желающему сделать предложение о выплате жильцу в обмен на то, чтобы последний выселился из своей регулируемой рент-контролем квартиры. Смотрите вставку для получения дополнительной информации.

Имеете право на частичный возврат регистрационного взноса?

Если вы живете в квартире с регулируемым рент-контролем, вам не менее 62 лет или вы являетесь инвалидом и соответствуете стандартам Жилищного и городского строительства (HUD) относительно семей с очень низким доходом (семья из одного человека: 33 950 долларов США; семья из двоих: 38 800 долларов США), вы можете иметь право на возврат части взносов по ежегодной программе Постановления о рент-контроле.

В настоящее время взнос по программе Постановления о рент-контроле составляет 144 доллара за квартиру в год. Арендодателям разрешается налагать половину взноса (72

доллара США) на каждого арендатора. Эти 72 доллара пропорционально распределены на 12 месяцев, что соответствует ежемесячным надбавкам к арендной плате за квартиру в сумме 6 долларов. Годовая плата по программе не считается арендной платой и должна быть вычтена из ежемесячной платы за квартиру при повышении арендной платы. Для получения дополнительной информации о ежегодном взносе и повышении сумм арендной платы, посетите веб-сайт города.

Частичный возврат за последние 3 года будет выплачиваться домохозяйствам арендаторов, которые платили ежемесячный взнос своим арендодателям и подали заявление, подтверждающее их право на льготы. Для получения дополнительной информации, пожалуйста, посетите веб-сайт или позвоните по телефону 323-848-6450.

Закон штата по борьбе с постельными клопами

Контроль за постельными клопами будет более эффективным, если домовладельцы и арендаторы располагают информацией, помогающей идентифицировать вредителей, и если они для устранения таковых полностью сотрудничают с представителями служб по борьбе с вредителями. В целях улучшения сотрудничества между арендодателями и жильцами, в закон штата в 2017 году были внесены следующие изменения: Закон

- запрещает арендодателям сознательно сдавать квартиру с постельными клопами;
- защищает жильцов от мести, если они сообщают о проблеме с клопами;
- предоставляет арендодателям и службам по борьбе с вредителями доступ к квартирам, прилегающим к месту скопления вредителей, для проверки и фумигации;
- обязывает жильцов соблюдать инструкции, данные представителями служб по борьбе с вредителями при устранении вредителей;
- обязывает домовладельцев предоставить жильцам проверяемых квартир результаты проверки в течение двух дней после их получения.

Арендодатели также должны предоставлять всем существующим и новым жильцам информацию о том, как идентифицировать постельных клопов и сообщить об этой проблеме. Информация, требуемая законодательством, доступна на веб-сайте города.