

8300 Santa Monica Boulevard
West Hollywood, CA 90069

www.weho.org/rent

Часы работы

пон. – чет. 8:00 - 17:00

пт. – 8:00 - 16:30

Контакты

т: 323-848-6450

ф: 323-848-6567

e: RSH@weho.org



www.weho.org

Ежегодная Общая Корректировка Арендной Платы на период 01.09.2019 - 31.08.2020 составляет 2.25%

Согласно постановлению города о рент-контроле (RSO), с 1 сентября 2019 года Ежегодная Общая Корректировка Арендной Платы (AGA) для арендаторов в Вест-Голливуде составляет 2.25%.

AGA определяют используя 75% от увеличения индекса потребительских цен (CPI) всех типов городских потребителей в городах Лос-Анджелес, Лонг-Бич, Анахайм с мая по май каждого года, с округлением до четверти процента.

В мае 2019 г. местный CPI, определяемый Статистическим бюро Министерства труда, вырос на 3.1% по сравнению с

маем 2015 года. Семьдесят пять процентов (75%) от этой величины составляет 2.325%.

В результате округления до ближайшей четверти процента AGA равно 2.25%.

Арендодатели могут увеличить арендную плату после первого года, и потом каждые 12 месяцев после последнего увеличения. Арендаторам должно быть предоставлено письменное уведомление за 30 дней, или за 60 дней по Разделу 8.

Загрузите Руководство по Рент-Контролю в Городе по адресу www.weho.org/rent

АРЕНДНАЯ ПЛАТА МОЖЕТ БЫТЬ УВЕЛИЧЕНА ОДИН РАЗ В ГОД В РАЗМЕРЕ, НЕ БОЛЬШЕ СТАВКИ ЕЖЕГОДНОЙ ОБЩЕЙ КОРРЕКТИРОВКИ.

- **Письменное уведомление должно быть предоставлено за 30 дней**
- **Не можете позволить себе оплатить ренту в этом месяце?** Город Вест-Голливуд заключил договора с агентствами, которые могут предложить безпроцентные ссуды или гранты для оплаты ренты на один месяц. Больше информации и регистрация по адресу weho.org/services/social-services, или звоните 323-848-6510
- **Проверьте, имеете ли вы право на участие в CalFresh.** Вы могли бы получить ежемесячную субсидию в сумме \$197 или больше для покупки продуктов питания. Регистрация и больше информации по адресу www.weho.org/calfresh или звоните в Центр Комплексного Обслуживания г. Вест-Голливуд по номеру 323-876-1717

This West Hollywood Rent Stabilization newsletter contains useful information and tips for tenants and landlords. If there is any section of this newsletter that you do not understand, please call Rent Stabilization at 323-848-6450.

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.

г. Вест-Голливуд
Отдел Жилья и Рент-Контроля



www.weho.org/rent

CalFresh обеспечивает больше еды на вашем столе

- Одинокое лицо может получить право на ежемесячную субсидию в сумме до \$192!
- Только 16% жителей, имеющих право, на участие в программе, подписаны на программу; теперь все получатели SSI тоже могут зарегистрироваться
- Льготы автоматически загружаются на вашу карту CalFresh
- Покупайте продукты в супермаркетах и ресторанах, участвующих в программе

Регистрация и больше информации по адресу www.weho.org/calfresh

CalFresh - это программа продуктовых талонов в штате Калифорния (SNAP) для семей и физических лиц.

2019 ОБУЧАЮЩИЕ СЕМИНАРЫ

город Вест-Голливуд,
Серия образовательных мероприятий о
рент-контроле

**Знайте свои права и
обязанности!**

Все семинары бесплатны

АРЕНДАТОРЫ - ОСНОВЫ 17 сентября 2019 г. | 19:00

Получите базовые знания о Положении о Рент-Контроле, а также правах и обязанностях арендатора.

АРЕНДАТОРЫ - ПРОДВИНУТЫЙ 24 сентября 2019 г. | 19:00

Повысьте свои знания о способах защиты арендатора и доступных ресурсах.

Где:

Plummer Park
7377 Santa Monica Blvd, Room 5
West Hollywood, CA 90069

Регистрация:

323-848-6472 или
TTrevor@weho.org

Чеки Третьих Сторон

Законодательство штата обязывает арендодателей принимать оплаты ренты, осуществляемые третьими сторонами.

Существуют агентства, которые могут помочь квалифицированным арендаторам оплатить ренту.

Узнайте больше по адресу weho.org/services/socialservices,

или звоните 323-848-6510

Жильцы, Знайте Свои Права!

Требования к Договорам о Выкупе

Владельцы имущества должны предоставлять информацию об оплате расходов на переселение и других правах арендатора, когда делают предложение о денежной выплате жильцу в обмен на его выселение из квартиры, регулируемой рент-контролем.

Детали смотрите во вкладыше или посетите сайт www.weho.org/rent.

Оплата Расходов на Переселение на 1 июля 2019 года

Тип жилья	Сумма
0 спален	\$7,506
1 спальня	\$10,598
2 спальни	\$14,275
3 или больше спален	\$18,840
Жильцы особой категории (возраст 62 года или больше, инвалиды, дети иждивенцы, смертельно больные (или с умеренным доходом))	\$19,869
Жильцы с пониженным доходом	\$25,020

Оплата расходов на переселение в случае перемещения жильца на постоянно корректируется ежегодно на основе Майского Индекса Потребительских Цен. Жилец, который все еще занимает свое жилье на 1 июля, имеет право на повышенную оплату расходов на переселение, даже если уведомление о выселении было вручено до этого.



Больше информации доступно по ссылке:
www.weho.org/rent

Доля арендатора
в регистрационном
взносе за участие в
программе
\$6/мес.

С 9/1/2019 по
8/31/2020
Рента может быть
увеличена на
2.25%

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; семья из двоих: \$38 800), вы можете иметь право на возврат части взносов по ежегодной программе в рамках Постановления о рент-контроле. В настоящее время взнос по программе Постановления о рент-контроле составляет \$144 за квартиру в год. Арендодателям разрешается перенести половину взноса (\$72) на каждого арендатора. Эти \$72 пропорционально распределены на 12 месяцев, что соответствует ежемесячным надбавкам к арендной плате за квартиру в сумме \$6. 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, платившим ежемесячный взнос своим арендодателям и подали заявление, подтверждающее их право на льготы.

Для получения дополнительной информации посетите веб-сайт или позвоните по телефону 323-848-6450.

ЧАСТИЧНЫЙ ВОЗВРАТ – Трехлетнее окно для осуществления частичного возврата доступно начиная с сентября 2016 года и заканчивается в августе 2019 года. Последний срок подачи заявок – 31 августа 2020 года.

Регистрационные платы и перенос затрат по их оплате

Что такое ежегодная плата за участие в программе? Это плата за квартиру, выставляемая владельцам объектов аренды под рент-контролем. За ее счет финансируется администрирование Постановления о Рент-Контроле (RSO). **Что такое доля регистрационной платы?** Постановление о Рент-Контроле позволяет переносить половину затрат по уплате регистрационной платы за квартиру на ее арендаторов в качестве надбавки к арендной плате. Доля арендатора должна быть распределена на 12 месяцев. Она не может взиматься как разовая сумма. Квартиры, подпадающие под действие Раздела 8, не платят долю арендатора в такой плате; поэтому доля арендатора не может быть перенесена на него.

Какая сумма такой платы? Сумма такой платы - \$144 за квартиру. Доля арендатора в сумме \$72 распределяется так, чтобы арендодатели могли каждый месяц получать надбавку \$6 к арендной плате. Регистрационная плата для объектов, регулируемых Разделом 8, составляет \$60 за квартиру, поэтому на таких арендаторов не перекладывается часть регистрационной платы.

Что арендодателю нужно сделать для повышения ренты?

Для увеличения арендной платы Законы Калифорнии требуют предоставления письменного уведомления за 30 дней. Прилагаемая форма не является обязательной, но может использоваться как инструкция для правильного расчета и применения увеличения ренты.

Могут ли арендодатели взимать долю регистрационной платы задним числом? Нет. Арендодатели могут переносить такие затраты только на помесячной основе, по \$6 в месяц. Если ежемесячный перенос затрат был пропущен, он не подлежит взысканию.

Ограничивает ли взыскание такой доли увеличения арендной платы?

Нет. Доля регистрационной платы не является рентой. Это надбавка, применяемая после расчета увеличения ренты. Арендодатели могут увеличить ренту на Ежегодную Общую Корректировку и потом добавить \$6 месячной доли регистрационной платы.

Положение о Квартирах для Некурящих

15 июля 2019 года Городской Совет может пересмотреть программы о запрете курения для квартир и кондоминиумов, действующие в настоящее время в других городах, включая Беверли-Хиллз, Санта-Моника и Беркли. Для получения более детальной информации посетите сайт weho.org.

План проживания арендаторов, необходимый для сейсмической реконструкции

Для получения разрешения на строительные работы с целью проведения сейсмической реконструкции арендного объекта арендодатель должен представить для утверждения в Управление Жилья и Рент-Контроля план, подтверждающий, что жильцы не будут в сильной мере затронуты строительством.

План проживания арендаторов предназначен для того, чтобы помочь подрядчикам обеспечить выполнение проектно-строительных работ таким образом, чтобы они минимально влияли на качество проживания арендаторов в таких домах. В зависимости от предлагаемых строительных работ, план может предусматривать наилучшие практики, временное переселение или другие действия, необходимые для минимизации негативного воздействия на жильцов при проведении работ. Больше информации смотрите онлайн: www.weho.org/rent



ЧТО ОЗНАЧАЕТ ЛЕГАЛИЗАЦИЯ КАННАБИСА ДЛЯ ВЛАДЕЛЬЦЕВ ИМУЩЕСТВА И АРЕНДАТОРОВ

1 января 2018 года Акт о регулировании и безопасности употребления каннабиса совершеннолетними гражданами и в медицинских целях (MAUCRSA) стал законом штата. 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 совершеннолетним 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. Так же как домовладелец имеет право ограничить употребление табака на территории недвижимости, 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 аренды ограничивает курение табакат но не регулирует употребление каннабиса разрешено ли употребление каннабиса? Нет. Закон однозначно не разрешает употребление каннабиса в любом месте, где запрещено употребление табака. Тем не менее, домовладельцам рекомендуется регулировать вопросы использования каннабиса в контрактах с новыми арендаторами во избежание каких-либо недоразумений.

Если арендодатель требует, чтобы жильцы, курящие табак, делали это на общественной территории на подъезде к зданию, могут ли жильцы там курить каннабис? Нет. Закон не позволяет употреблять каннабис в общественных неразрешенных для этого местах.

Относятся ли ограничения на употребление каннабиса только к курению каннабиса? Нет. Эти ограничения относятся к любому виду 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 владельца недвижимости. В арендованном имуществе домовладелец может налагать ограничения посредством договора аренды и может запретить выращивание каннабиса. Закон не лишает его этого права.

Пункт 1940.10 Гражданского кодекса Калифорнии позволяет арендаторам выращивать некоторые растения для личного пользования. Если арендодатель не может возражать, разрешает ли этот закон выращивать каннабис для личного пользования use? Нет. Пункт 1940.10 Гражданского Кодекса Калифорнии однозначно исключает выращивание каннабиса из своих положений

Может ли арендатор использовать каннабис в медицинских целях несмотря на то, что арендодатель запрещает использовать каннабис в пределах его собственности? Да. Если арендатор соблюдает определенные положения закона штата. Арендатор должен попросить у домовладельца о предоставлении "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 его. 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 иным способом. В любом случае, предоставленные "приемлемые уступки" не должны нарушать право какого-либо 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 действует, даже если жилец использует каннабис в медицинских целях и даже если арендодатель разрешает употребление каннабиса.