

## Новые правила для арендодателей

*Важно понимать, что в этой области законодательства могут происходить изменения. Приведенная здесь информация не является юридической консультацией и не заменяет услуги адвоката.*

---

Применяется ли законопроект Сената № 608 к моему договору аренды?

Законопроект № 608 (далее SB 608) применяется в следующих случаях:

1. Договор аренды с фиксированным сроком заключен или продлен после 27 февраля 2019 г.
2. Бессрочный договор аренды расторгается после 30 марта 2019 г.
3. Арендодатель повышает арендную плату.

---

Как арендодатель должен уведомлять арендатора о расторжении договора аренды?

SB 608 не меняет правил уведомления о расторжении договора аренды. Такое уведомление должно быть предоставлено в письменной форме (на бумаге, а не в электронном письме или текстовом сообщении). Его необходимо передать лично в руки или отправить заказным письмом (в последнем случае к сроку уведомления добавляется три дня). Если в договор аренды включены определенные обязательные положения и другие условия существуют, то допускается отправка уведомления «по почте».

---

Может ли арендодатель расторгнуть бессрочный договор аренды согласно SB 608?

В большинстве случаев в течение первого года проживания по бессрочному договору арендодатель вправе выписать уведомление о выселении без указания причины за 30 дней. В некоторых городах, например, в Портленде и Милуоки, необходимо уведомить арендатора не за 30, а за 90 дней. «Первый год проживания» — это первый *год проживания любого арендатора* в помещении по бессрочному договору аренды.

По истечении первого года проживания арендодатель может расторгнуть договор аренды при наличии «уважительных причин», уведомив об этом арендатора за 90 дней. (См. *список уважительных причин ниже*.) При расторжении бессрочного договора аренды по уважительной причине арендодатель обязан выполнить следующие действия:

1. Выдать уведомление о расторжении договора с указанием причины и фактов, подтверждающих правомерность расторжения.
2. Указать в уведомлении дату расторжения договора не менее чем через 90 дней с момента получения.
3. Выплатить арендатору компенсацию в размере арендной платы за один месяц в момент выдачи уведомления КРОМЕ случаев, когда арендодатель владеет не более чем четырьмя жилыми единицами, т.е. квартирами и/или домами, в целом (не только в штате Орегон). Под владением понимается как единоличное владение, так и совладение, а также владение компанией, имеющей в собственности недвижимость.

Арендодатель также вправе расторгнуть договор аренды без указания причин по истечении первого года проживания, если арендуемая недвижимость является его основным местом жительства и

включает не более двух жилых единиц. Это правило применяется, например, если арендатор проживает во второстепенном жилом строении на территории арендодателя. В большинстве случаев уведомление должно быть выдано за 60 дней. В некоторых городах, например, в Портленде, Бенде, и Милуоки, срок уведомления составляет 90 дней.

Сроки могут быть разными, когда вовлечена продажа имущество, если:

1. Арендодатель принял предложение о продаже отдельной жилой единицы.
2. Покупатель планирует сделать приобретаемую жилую единицу своим основным местом жительства.
3. В течение 120 дней после принятия предложения о покупке арендодатель в письменной форме уведомил арендатора о конкретной дате расторжения договора аренды и предоставил письменное подтверждение предложения о покупке жилой единицы.

В большинстве случаев такое уведомление необходимо подать за 30 дней. В Милуоки и Портленде срок составляет 90 дней.

И наконец, за арендодателем остается право расторгнуть договор аренды с указанием причины. Например, причиной может служить существенное нарушение условий договора аренды (ORS 90.392), задержка арендной платы (ORS 90.394) и недопустимое поведение арендатора (ORS 90.396). В каждом из этих случаев действуют отдельные правила уведомления.

---

## Может ли арендодатель расторгнуть договор аренды с фиксированным сроком согласно SB 608?

Арендодатель вправе расторгнуть такой договор аренды с указанием одной из тех же причин, что и бессрочный договор, в том числе в соответствии с положениями закона, упомянутыми в последнем абзаце выше.

Если срок действия договора истекает *до* окончания первого года проживания, арендодатель вправе расторгнуть договор без указания причин. В большинстве случаев арендодатель обязан в письменной форме уведомить об этом арендатора за 30 дней. Эти 30 дней отсчитываются от даты окончания срока действия договора или даты, указанной в уведомлении, в зависимости от того, какая из них позднее. Опять же, в некоторых городах, в том числе Портленде и Милуоки, уведомление необходимо направлять за 90 дней.

Если срок действия договора истекает *после* окончания первого года проживания, договор автоматически становится бессрочным по истечении этого срока. Исключения:

1. Арендодатель и арендатор заключают новый договор на фиксированный срок.
2. Арендатор за 30 дней уведомляет о расторжении договора.
3. У арендодателя есть уважительная причина для расторжения договора аренды (при условии уведомления арендатора за 90 дней).

Арендодатель вправе не продлевать договор аренды с фиксированным сроком, уведомив арендатора за 30 дней (90 дней в Портленде и Милуоки) до даты окончания срока действия договора или даты, указанной в уведомлении, в зависимости от того, какая из них позднее, при выполнении следующих условий:

1. Арендодатель проживает в том же здании или на той же территории, что и арендатор.
2. В здании или на территории всего одна или две жилых единицы.

Кроме того, для договоров аренды с фиксированным сроком вводится «правило трех предупреждений». Арендодатель вправе отменить автоматическое преобразование срочного договора в бессрочный после окончания срока действия при выполнении следующих условий:

1. Арендатор не менее трех раз нарушил условия договора аренды в течение 12 месяцев.
2. Арендодатель вынес письменное предупреждение арендатору после каждого нарушения.

3. Арендодатель выдал письменное уведомление о расторжении не позднее, чем за 90 дней до даты окончания срока действия договора или за 90 дней до даты расторжения, указанной в уведомлении, в зависимости от того, какая из этих дат позднее.

Письменное предупреждение должно содержать следующую информацию:

1. Описание нарушения.
2. Уведомление о том, что арендодатель вправе расторгнуть договор аренды по истечении срока его действия, если за 12 месяцев арендатор трижды нарушит условия проживания.
3. Уведомление о том, что исправление третьего или последующих нарушений не защищает от выселения.

Уведомление о расторжении договора аренды по «правилу трех нарушений» должно быть выдано в письменной форме за 90 дней. Также оно должно соответствовать следующим требованиям:

1. Содержать уведомление о том, что договор аренды будет расторгнут по истечении срока действия в установленный в договоре или назначенный в уведомлении срок не менее чем через 90 дней после доставки уведомления, в зависимости от того, что наступит позднее.
2. Содержать уведомление о причине расторжения с указанием подтверждающих фактов.
3. Быть доставлено арендатору одновременно с третьим (последним) письменным предупреждением или после него.

---

По каким «уважительным причинам» арендодатель может расторгнуть договор согласно SB 608, уведомив арендатора за 90 дней?

Уважительные причины для расторжения договора арендодателем:

1. Арендодатель намерен снести жилую единицу в разумные сроки.
2. Арендодатель намеревается в разумные сроки переоборудовать квартиру под другое предназначение.
3. Арендодатель намерен в разумные сроки отремонтировать жилую единицу, при этом выполняется одно из следующих условий:
  - a. Помещения в настоящее время небезопасны или непригодны для проживания.
  - b. Жилая единица будет небезопасна или непригодна для проживания во время ремонта.
4. Арендодатель принял предложение о продаже отдельной жилой единицы, при этом выполнены следующие условия:
  - a. Покупатель планирует сделать приобретаемую жилую единицу своим основным местом жительства.
  - b. В течение 120 дней после принятия предложения о покупке арендодатель в письменной форме уведомил арендатора о конкретной дате расторжения договора аренды и предоставил письменное подтверждение предложения о покупке жилой единицы.
5. Арендодатель или его ближайший родственник намеревается использовать жилую единицу в качестве основного места жительства, при этом арендодатель не владеет аналогичной единицей в том же здании, доступной для проживания на момент уведомления арендатора о прекращении аренды.

---

Как арендодатель может повышать аренду с соблюдением SB 608?

Арендодатель не имеет права повышать арендную плату более чем на 7 % (плюс индекс потребительских цен [ИПЦ, CPI]) за 12 месяцев. Департамент административных услуг штата Орегон ежегодно публикует максимально допустимый уровень повышения арендной платы, который в 2019 году составит 10,3 %.

Это ограничение не распространяется на арендодателя в следующих случаях:

1. Первое свидетельство о заселении жилой единицы было выдано менее чем за 15 лет до уведомления об увеличении арендной платы.
2. Арендодатель предоставляет арендатору скидку на арендную плату в рамках федеральной, государственной или местной программы или субсидии.

Уведомление о повышении арендной платы должно быть выдано, обслуживается арендатором не менее чем за 90 дней до даты вступления в силу в письменной форме, и содержать следующую информацию:

1. Сумма, на которую повышается арендная плата.
2. Новая сумма арендной платы.
3. Дата, с которой начинает действовать новая арендная плата.
4. Если увеличение составляет более 7 % + ИПЦ, факты, подтверждающие, что на арендодателя не распространяются ограничения на повышение арендной платы.

Если арендодатель расторгает договор аренды без указания причины в течение первого года проживания, уведомив арендатора за 30 дней, он не имеет права увеличить арендную плату для следующего арендатора больше, чем на максимально допустимый уровень, который в 2019 году составляет 10,3 %.

Это относится и к расторжению договора без причины с 30-дневным уведомлением согласно ORS 90.427 (3) (расторжение бессрочного договора аренды в первый год) и ORS 90.427 (4) (расторжение договора аренды с фиксированным сроком для предотвращения его преобразования в бессрочный договор).

*Август 2019 года*



Документ составлен  
Коллегией адвокатов штата  
Орегон  
Дополнительную информацию о  
правах арендодателя и  
арендатора см. на веб-сайте:  
[www.oregonstatebar.org](http://www.oregonstatebar.org)

При поддержке  
Департамента жилищно-  
коммунальных услуг  
штата Орегон  
[www.oregon.gov/ohcs](http://www.oregon.gov/ohcs)