



## Доступ к правосудию

# Новые правила для арендодателей

*Важно понимать, что в этой области права могут происходить изменения. Данная информация не является юридической консультацией по конкретной проблеме и не заменяет услуги адвоката.*

### Применяется ли внесенный Сенатом законопроект 608 (SB 608) к моему договору аренды?

SB 608 применяется в таких случаях:

1. Заключение или продление срочного договора аренды после 27 февраля 2019 г.
2. Расторжение ежемесячного договора аренды.
3. Повышение арендной платы.

### Как уведомить арендатора о расторжении договора аренды?

SB 608 не предусматривает изменений в порядке уведомления о расторжении договора аренды. Такое уведомление должно быть составлено в письменной форме (на бумаге, а не в виде электронного письма или текстового сообщения). Его можно вручить лично или отправить по почте первого класса (в таком случае к сроку уведомления добавляется три дня). Если договор аренды содержит определенную необходимую информацию и другие условия соблюдены, то допускается отправка уведомления «по почте и в электронном виде».

### Могу ли я расторгнуть ежемесячный договор аренды согласно SB 608?

В большинстве юрисдикций в течение первого года проживания арендодатель может выселить арендатора без указания причины, направив ему соответствующее письменное уведомление за 30 дней. В других юрисдикциях, включая Портленд и Милуоки, уведомления должны быть направлены не за 30, а за 90 дней. «Первый год проживания» — это первый год *проживания арендатора* в объекте недвижимости по ежемесячному договору аренды.

По истечении первого года проживания арендодатель может расторгнуть ежемесячный договор аренды при наличии «уважительных причин», уведомив об этом арендатора за 90 дней. *(См. информацию об уважительных причинах, при которых арендатор вправе расторгнуть договор, ниже.)* Если у арендодателя есть уважительная причина для направления уведомления о расторжении договора за 90 дней, он должен:

1. Направить уведомление о расторжении договора аренды с указанием причины и подтверждающих фактов.
2. Указать дату расторжения договора аренды минимум за 90 дней.
3. Выплатить арендатору сумму, равную арендной плате за один месяц, при направлении письменного уведомления о расторжении договора, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ СЛУЧАЕВ, КОГДА арендодатель владеет (является единоличным собственником, сосособственником или собственником ООО, которое имеет во владении недвижимость) не более чем четырьмя жилищными единицами в штате Орегон.



Кроме того, арендодатель может направить уведомление о расторжении договора без указания причины по истечении первого года проживания, если арендуемое здание или помещение является его основным местом проживания и включает не более двух жилищных единиц. Это имеет место лишь в том случае, если арендатор проживает во второстепенном жилом строении (Accessory Dwelling Unit, ADU). В большинстве юрисдикций уведомление должно быть направлено за 60 дней, а в Портленде и Милуоки — за 90 дней.

Основания для направления арендодателем уведомления о расторжении договора без указания причины по истечении первого года проживания:

1. Арендуемое здание или помещение является основным местом проживания арендодателя.
2. Арендуемое здание или помещение включает не более двух жилищных единиц.
3. Арендодатель принял предложение о продаже жилищной единицы отдельно от другой единицы.
4. Покупатель намерен на добросовестной основе сделать жилищную единицу своим основным местом проживания.
5. В течение 120 дней после принятия предложения о покупке арендодатель направляет арендатору письменное уведомление о расторжении договора с указанием соответствующей даты и письменного доказательства предложения о покупке жилищной единицы.

В большинстве юрисдикций такое уведомление должно быть направлено за 30 дней, а в Портленде и Милуоки — за 90 дней.

Арендодатель может направить письменное уведомление о расторжении договора с указанием причины в любое время в течение срока аренды. Основания для расторжения договора аренды с указанием причины включают, помимо прочего: существенное нарушение договора аренды или положений статьи 90.325 Свода Законов штата Орегон с поправками и дополнениями (Oregon Revised Statute, ORS) (ORS 90.392), неуплату аренды (ORS 90.394) и недопустимое поведение арендатора (ORS 90.396). Каждое из них имеет отдельные правила уведомления.

---

### Могу ли я расторгнуть срочный договор аренды согласно SB 608?

Арендодатель может направить письменное уведомление о расторжении договора с указанием тех же причин, что и для расторжения ежемесячного договора, в т. ч. в соответствии с упомянутыми в последнем абзаце выше законодательными положениями, в любое время в течение срока аренды.

Если срок действия срочного договора истекает в течение первого года проживания, арендодатель может расторгнуть его без указания причин, направив арендатору соответствующее письменное уведомление за 30 дней\* (до даты окончания срока действия договора или даты, указанной в уведомлении о расторжении, в зависимости от того, что наступит позднее). \* В некоторых юрисдикциях, включая Портленд и Милуоки, письменное уведомление должно быть направлено за 90 дней.

Если срок действия срочного договора истекает после первого года проживания, он автоматически становится ежемесячным после наступления соответствующей даты. Исключения:

1. Арендодатель и арендатор заключают новый срочный договор.
2. Арендатор направляет письменное уведомление о расторжении договора за 30 дней.
3. У арендодателя есть «уважительная причина» для направления уведомления о расторжении договора за 90 дней.

Арендодатель может расторгнуть срочный договор аренды по истечении его срока действия без указания причин, направив арендатору соответствующее уведомление не менее чем за 30 дней (90 дней в Портленде и Милуоки) до даты окончания срока действия договора или даты, указанной в уведомлении о расторжении, в зависимости от того, что наступит позднее, если:

1. Арендодатель проживает в том же здании или помещении, что и арендатор.
2. Здание или помещение включает не более двух жилищных единиц.

«Правило трех нарушений». Чтобы не допустить преобразование срочного договора в ежемесячный, должны быть выполнены указанные ниже условия.

1. Арендатор не менее трех раз нарушил договор аренды в течение предшествующего 12-месячного периода.
2. Арендодатель направил письменные предупреждения арендатору при каждом нарушении.
3. Арендодатель направил письменное уведомление не менее чем за 90 дней до даты окончания срока действия договора или даты, указанной в уведомлении о расторжении, в зависимости от того, что наступит позднее.

Письменное предупреждение должно включать:

1. Информацию о нарушении.

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

90-дневное уведомление о расторжении договора аренды по «правилу трех нарушений» должно быть составлено в письменной форме, а также:

1. Включать сведения о том, что договор аренды будет расторгнут по истечении его срока действия или в указанную в нем дату не менее чем через 90 дней после доставки уведомления, в зависимости от того, что наступит позднее.
2. Включать сведения о причине расторжения и подтверждающие факты.
3. Быть вручено арендатору одновременно с третьим (последним) письменным предупреждением или после него.

---

### **По каким «уважительным причинам» арендодатель может направить уведомление о расторжении договора за 90 дней согласно SB 608?**

Уважительные причины для расторжения договора:

1. Арендодатель намерен снести жилищную единицу в разумный срок.
2. Арендодатель намерен переоборудовать жилищную единицу для использования не по целевому назначению в разумный срок.
3. Арендодатель намерен провести ремонт жилищной единицы в разумный срок, если:
  - a. Помещения в настоящее время небезопасны или непригодны для проживания.
  - b. Жилищная единица будет небезопасна или непригодна для проживания во время ремонта.
4. Арендодатель принял предложение о продаже жилищной единицы отдельно от другой единицы и:
  - a. Покупатель намерен на добросовестной основе сделать жилищную единицу своим основным местом проживания.
  - b. В течение 120 дней после принятия предложения о покупке арендодатель направляет арендатору письменное уведомление о расторжении договора с указанием соответствующей даты и письменного доказательства предложения о покупке жилищной единицы.
5. Арендодатель:
  - a. Намерен сделать жилищную единицу своим основным местом проживания или предоставить ее ближайшему родственнику.
  - b. Не владеет жилищной единицей в здании, доступном для проживания, на момент получения арендатором уведомления о расторжении договора.

---

### **Как повышать арендную плату согласно SB 608?**

В течение 12 месяцев арендодатель не может повышать имеющуюся арендную плату более чем на 7 % с учетом индекса потребительских цен (Consumer Price Index, CPI). Департамент административных услуг штата Орегон (Oregon Department of Administrative Services) опубликует максимально допустимый уровень повышения арендной платы за год. Максимально допустимый уровень повышения арендной платы на 2023 год составляет 14,6 %.

Это ограничение не распространяется на арендодателя, если:

1. Первый договор об аренде жилищной единицы был заключен менее чем за 15 лет до уведомления о повышении арендной платы.
2. Жилищная единица регулируется либо сертифицирована как доступная федеральным, государственным или местным правительством, а изменение арендной платы:
  - a. Не предусматривает повышения доли арендатора.
  - b. Предусмотрено требованиями участия в программе или необходимо в связи с изменением доходов арендатора.

Уведомление о повышении арендной платы должно быть составлено в письменной форме и включать:

1. Сумму, на которую повышается арендная плата.
2. Новую сумму арендной платы.
3. Дату вступления в силу договоренностей о повышении арендной платы.

4. Факты, подтверждающие, что на арендодателя не распространяется ограничение на повышение арендной платы (если оно составляет более 7 % + CPI).

Если арендодатель расторгает договор аренды без указания причины в течение первого года проживания, он не может повышать арендную плату для следующего арендатора больше чем на максимально допустимый уровень (14,6 % на 2023 год). Это относится к уведомлению о расторжении договора аренды без указания причины согласно ORS 90.427 (3) (расторжение ежемесячного договора аренды в первый год) и ORS 90.427 (4) (расторжение срочного договора аренды для предотвращения его преобразования в ежемесячный).

---

## Как внесенный Палатой представителей законопроект 2001 (HB 2001) повлияет на мой договор аренды и его расторжение?

HB 2001 был принят 29 марта 2023 года и немедленно вступил в силу.

HB 2001 переопределяет нормативное значение понятия «неуплата», увеличивает сроки отправки уведомлений о расторжении договора аренды за неуплату (до 10/13 дней, как и в период пандемии COVID-19), требует включения в такие уведомления и повестки о явке в суд дополнительной информации и доказательств, продлевает сроки выселения, а также отсрочивает решение суда по иску о насильственном вторжении и незаконном владении (Forcible Entry And Detainer, FED). HB 2001 — это действующий законопроект.

Он:

1. Увеличивает сроки отправки уведомлений о расторжении договора аренды за неуплату с 72 часов до 10 дней, а также с 144 часов до 13 дней (без учета 3 дней на отправку по почте первого класса).
2. Требует, чтобы арендодатель прилагал ИЗВЕЩЕНИЕ О ВЫСЕЛЕНИИ ПО ПРИЧИНЕ НЕУПЛАТЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ к уведомлению о расторжении договора аренды на основании непогашенной задолженности, врученному за 10, 13 или 30 дней (если этого не сделать, иск о FED может быть отклонен).
3. Требует, чтобы суд отклонял иски о FED, если: (а) арендатор (или третьи лица) обязывается произвести платеж, в т. ч. за счет пособия на аренду, который покроет сумму неуплаты, указанную в уведомлении о расторжении договора, в любое время до заключения Оговоренного соглашения (Stipulated Agreement) или вынесения судебного решения по делу о FED; (b) арендодатель препятствует осуществлению арендных платежей со стороны арендатора, в т. ч. путем отказа от разумного участия в программе пособия на аренду жилья. Арендодатель должен позволить арендатору осуществить выплату в период FED.
4. Изменяет определение понятия «неуплата», под которым подразумевается неуплата выплат, причитающихся арендодателю, в т. ч. арендной платы, пеней, коммунальных услуг, а также любых других сборов, как описано в договоре аренды или ORS 90.140; сюда не входят платежи, причитающиеся с арендатора за нанесенный помещению ущерб.
5. Продлевает сроки первой явки в суд и начала судебного разбирательства по делу о FED.
6. Требует, чтобы арендодатель сделал заявление (письменное заявление под присягой), в котором говорится о том, что: ему не известно, что арендатор передал помещение ему в пользование; у него имеются разумные основания полагать, что помещение по-прежнему остается в распоряжении арендатора (если этого не сделать, арендодатель не сможет добиться судебного решения в свою пользу вследствие неявки арендатора на первое слушание).



Документ составлен Коллегией адвокатов штата Орегон (Oregon State Bar) на основе дополнительного арендного закона

[www.oregonstatebar.org](http://www.oregonstatebar.org)



При поддержке Департамента жилищно-коммунальных услуг штата Орегон (Oregon Housing and Community Services Department)

[www.oregon.gov/ohcs](http://www.oregon.gov/ohcs)