

## Дополнительные меры защиты от выселения для арендаторов субсидированного жилья: Закон «Об оказании помощи и экономической безопасности в связи с распространением коронавирусной инфекции» (CARES)

### Что представляет собой закон CARES?

Арендаторы, проживающие в единице жилья для лиц с низким уровнем дохода или оплачивающие жилье по ваучерной программе, которая частично или полностью оплачивает стоимость аренды, имеют дополнительные средства защиты от выселения за неуплату аренды. В отношении арендаторов с низким уровнем дохода, получающих государственную помощь в оплате аренды, арендодатели обязаны **письменно уведомить** не менее чем за 30 дней до подачи иска в суд о выселении на основании неуплаты арендной платы (возможно, что требование об уведомлении за 30 дней распространяется и на другие виды уведомлений о расторжении договора, однако в законе нет ясности по этому поводу).

Федеральный закон CARES распространяется на всех арендаторов с низким доходом, получающих государственную помощь в оплате аренды. Этот закон распространяется на лиц, проживающих в:

- государственном жилье
- жилье для лиц с низким уровнем дохода (LIHTC)
- жилье в сельской местности
- жилье, в котором арендная плата частично или полностью оплачивается программой ваучеров

Закон CARES требует от арендодателей уведомлять арендатора, на которого распространяется действие закона CARES, как минимум, за 30 дней до подачи иска о выселении за неуплату арендной платы.

### Каким образом арендаторы могут узнать, подпадают ли они под действие закона CARES?

Если арендаторы не уверены в том, что на них распространяется действие закона CARES, есть несколько способов это выяснить.

- Ознакомьтесь с договором аренды или снятия жилья в аренду. В большинстве случаев в договоре аренды жилья для арендаторов с низким уровнем дохода указывается, что на них распространяется государственное финансирование.
- Изучите уведомление о расторжении договора, которое предоставил вам арендодатель. Если в нем содержится информация о Законе против насилия в отношении женщин (VAWA, Violence Against Women Act), то, скорее всего, на арендодателя распространяется и закон CARES.
- Если арендатор вносит только часть арендной платы, а остальное оплачивает жилищное управление, арендатор, вероятно, подпадает под действие закона CARES.

## Каким образом арендаторы могут применять закон CARES, чтобы оспорить выселение?

Если ваш арендодатель подал на вас в суд с целью выселения, вы можете обратиться за бесплатной юридической помощью в организацию Eviction Defense Project. Звоните в организацию Eviction Defense Project по телефону 888-585-9638 с понедельника по пятницу с 9:00 до 13:00, пишите по электронной почте [evictiondefense@oregonlawcenter.org](mailto:evictiondefense@oregonlawcenter.org), или посетите сайт <https://oregonlawcenter.org/eviction-defense-project/> Если вы оставили сообщение или отправили эл. письмо, **вы должны сообщить, что, по вашему мнению, вы подпадаете под действие закона CARES.**

Что касается арендаторов, не имеющих возможности получить помощь от организации Eviction Defense Project, то для них может быть предусмотрена возможность защиты в суде.

Если арендодатель направляет арендатору, на которого распространяется действие закона CARES, уведомление о неуплате арендной платы менее чем за 30 дней до того, как арендатор должен съехать (например, уведомление о расторжении договора за 10 дней), арендатор может иметь право на защиту в суде.

С целью получения защиты от выселения, предусмотренной законом CARES, арендатор должен:

- явиться на первое судебное заседание;
- предоставить ответ и либо оплатить сбор за подачу иска, либо попросить освободить его от уплаты этого сбора;
- поставить в бланке документа для ответа отметку о том, что уведомление о выселении является ошибочным;
- объяснить, что на арендатора распространяется действие закона CARES;
- обратиться в суд и предъявить судье доказательства того, что на арендатора распространяется действие закона CARES
- доказательством может служить договор аренды, в котором указано, что жилье является субсидируемым, или документы из жилищного управления с информацией об оплате аренды из средств ваучерной программы

Арендаторам может оказаться сложно разъяснить судье о том, как действует закон CARES, в отсутствие адвоката. По возможности

**арендаторам следует связаться с адвокатом до суда.**

Более подробную информацию о процессе выселения можно найти на сайтах [www.OregonLawHelp.org](http://www.OregonLawHelp.org) и [www.OregonRentersRights.org](http://www.OregonRentersRights.org)

## Каковы дальнейшие действия?

Если арендатор докажет, что на него распространяется действие закона CARES, суд должен отклонить иск о выселении. Однако арендодатель, скорее всего, направит арендатору новое уведомление, в котором будет предусмотрено 30 дней на выселение. Победа в суде по делу о выселении не поможет окончательно решить проблему, однако она может предоставить арендатору дополнительное время на уплату аренды или выселение.

## Какие дополнительные меры могут предпринять арендаторы, если они не могут внести арендную плату?

Арендаторы, проживающие в жилье для лиц с низким уровнем дохода, могут добиться снижения арендной платы в случае, если изменился уровень дохода их семьи. Арендаторы, проживающие в государственном жилье или оплачивающие аренду по ваучерной программе управления по обеспечению жильём, должны обратиться к своему ведущему по жилищным вопросам в случае изменения уровня дохода.

Помощь в оплате аренды жилья может быть доступна в вашем районе. Вы можете позвонить по телефону 2-1-1 или посетить сайт [www.211info.org](http://www.211info.org) для получения информации о помощи в оплате аренды жилья.

Дополнительная информация об этом положении закона CARES: [Enforcing-CARES-Act-30-](#)

[Notice.pdf \(nhlp.org\)](#) Если ваш арендодатель возбудил против вас дело, касающееся выселения,

вы можете обратиться в организацию Eviction Defense Project за **бесплатной юридической помощью**. Звоните в организацию Eviction Defense Project по тел. 888-585-9638, пишите на адрес [evictiondefense@oregonlawcenter.org](mailto:evictiondefense@oregonlawcenter.org), или посетите сайт <https://oregonlawcenter.org/eviction-defense-project/>

Для получения ответов на общие вопросы вы можете найти контактную информацию ближайшей к вам службы юридической помощи на сайте <https://oregonlawhelp.org/find-legal-help>.

Вы также можете обратиться в справочно-информационную службу Коллегии адвокатов штата Орегон по телефону (503) 684-3763.