

# МОРАТОРИЙ НА АРЕНДУ И ИПОТЕКУ

На этой неделе Кабинет министров утвердил новый пакет экономических и социальных мер. Главным образом на разработку общих действий по тем направлениям, которые уже были приняты в постановлении о введении чрезвычайного положения от 14 марта.

В этой статье мы собираемся сделать подробное объяснение того, кто и как может запросить помощь и мораторий на аренду и ипотеку.

Следует всегда иметь в виду, что меры, принятые правительством, направлены на людей, находящихся в уязвимом положении в следствии кризиса Covid-19.

Первый важный блок мер направлен для защиты людей, которые из-за кризиса с коронавирусом не в состоянии оплачивать аренду и не имеют альтернативного жилья.

## МОРАТОРИЯ АРЕНДЫ

В общем:

Статья 1 Королевского Указа отменяет процедуру выселения на срок шесть месяцев со дня вступления в силу указа о чрезвычайном положении.

Статья 2 устанавливает автоматическое возобновление договоров, срок действия которых истекает через три месяца после вступления в силу настоящего Указа без изменения условий договоров, если стороны не договорились об ином.

**Автоматический мораторий устанавливается в случае арендаторов находящихся в уязвимом положении, когда владельцами жилья являются компании или государственные организации, а также физические или юридические лица, владеющим десятью и более объектов недвижимости.**

Это означает, что арендатор, который находится в данной кризисной ситуации, вызванной коронавирусом, и его жилье принадлежит данной группе, может обратиться к арендодателю с заявкой об отсрочке или списании части долга.

Арендодатель обязан в течение семи дней ответить, выбрав между:

- 50% скидку на аренду на время чрезвычайного положения и последующих ежемесячных платежей, максимум до четырех месяцев.
- Мораторий позволяет дробления долга на период три года последующих дате окончания чрезвычайного положения, или максимальный срок четыре месяца. По отложенным платежам не выплачиваются проценты.

В остальных случаях, которые составляют 85% из всех, когда владельцы имеют в собственности только один жилой объект, отсрочка или списание долга также могут быть запрошены. Арендодателя также будет обязан дать ответ в срок семь дней на запрос арендатора или же предложить свою альтернативу.

Если арендодатель не примет какое-либо решение, то арендатор получит доступ к программе финансовой помощи переходного периода, которую внедрило Министерство транспорта, при поддержке Официального кредитного института.

Арендатор может запросить целевой кредит исключительно для оплаты аренды, в размере до шести ежемесячных платежей на срок до десяти лет, без процентов.

Таким образом, арендодатель будет получать арендную плату, тем самым будет обеспечена защита людей, основным источником дохода которых является аренда одного или двух жилых объектов.

### **Каковы критерии для определения уязвимости лиц, для получения права на мораторий на аренду?**

Критерии определяющие экономическую уязвимость заключаются в следующем:

- Арендатор становится безработным в следствии временного прекращения его трудового контракта или же по его сокращения по причине ухода за близкими. Также это применима для предпринимателей.
- Обстоятельства, которые предполагают потерю дохода в размере, который не достигает суммы общего семейного дохода за месяц предшествующий мораторию.
- Для расчета условий в каждом конкретном случае необходимо использовать ежемесячный Публичный индекс дохода.
- Когда арендная плата плюс основные расходы и коммунальные платежи превышают или равны 35% от суммы чистого дохода, полученного всеми членами семьи.
- **Исключение составляют лица, являющиеся арендатор или членом семьи, лица, являющегося владельцем или бенефициарным владельцем жилого объекта в Испании.**

### **Что подразумевается под семейной единицей?**

Под семейной единицей понимается лица, имеющие арендный долг, супруг или зарегистрированный партнер и дети, проживающие с ним, независимо от их возраста.

### **Как подтверждаются запросы арендодателю?**

Запрос арендодателю подается:

- Безработные лица, при наличии справки, выданной компетентным органом с указанием суммы ежемесячной субсидии.
- Индивидуальные предприниматели, при наличии справки от налогового управления, подтверждающего прекращение деятельности.
- Количество лиц, постоянно проживающих в квартире подтверждается Семейной книгой или сертификатом о регистрации по месту жительства на дату подачи заявки.
- Простая выписка из Реестра недвижимости всех членов семейной единицы.
- Декларация должника или должников об исполнении всех требований.
- Определяется срок один месяц для предоставления и комплектации пакета документов, всегда при наличии причин относящихся к кризису коронавируса.

Статья 7 Королевского Указа **предусматривает ответственность за ненадлежащее применение исключительного моратория** по задолженности за аренду и получение государственной помощи по причине Covid 19.

Irina Yadlovskaya · Miguel Casanova

**Micyd Consulting**