

Найдите закон. Детские сады семейного типа в арендованных помещениях, штат Калифорния

Правила, которые должны знать арендаторы

Могут ли арендаторы обеспечивать уход и присмотр за детьми у себя дома?

Да. Арендаторы и члены ассоциации домовладельцев могут предоставлять услуги ухода за детьми (надомный уход за детьми) в своих домах.¹

Вы можете воспитывать

- До 6 детей с лицензией малого детского сада семейного типа, или
- До 12 детей с лицензией большого детского сада семейного типа.²

А если мой арендодатель утверждает, что договор аренды не разрешает иметь детские сады семейного типа?

Если в вашем договоре аренды написано, что вы не можете

- предоставлять услуги ухода за детьми на дому **или**
 - заниматься бизнесом или коммерческой деятельностью дома
- Эти положения договора аренды можно игнорировать, потому что они не распространяются на детские сады семейного типа.³

Если у вас есть лицензия детского сада семейного типа, вы можете предоставлять услуги ухода за детьми у себя дома:

- В односемейном доме или дуплексе;
- В квартире, кондоминиуме, таунхаусе;
- В жилых арендованных помещениях других типов многоквартирных зданий.⁴
- В мобильном доме и трейлере.⁵

В соответствии с законом штата Калифорния вам можно иметь лицензированный детский сад семейного типа в доме, который вы арендуете, так как (с юридической точки зрения) детский сад семейного типа не представляет собой «бизнес» либо «коммерческое» использование недвижимости.⁶

Может ли арендодатель выселить меня за организацию детского сада семейного типа?

Нет. Для домовладельца противозаконно выселять вас *только* на том основании, что вы организовали детский сад семейного типа или планируете это сделать.⁷

Однако, ваш домовладелец вправе выселить вас на других основаниях, например, если вы не платите за аренду вовремя или наносите ущерб имуществу. Вам необходимо

соблюдать все остальные правила вашего договора аренды.

Что делать, если арендодатель выселяет меня по другой причине, но реальной причиной является мой детский сад семейного типа?

Для домовладельца противозаконно выселять вас по другой причине, если реальная причина ваш детский сад семейного типа.

Если такое происходит:

- Храните копии всех писем, записок и уведомлений, полученных от вашего арендодателя или человека, ответственного за ваше съемное жилье.
- Храните записи обо всех разговорах с вашим арендодателем. Записывайте даты и время этих разговоров.

Может ли арендодатель отказать мне в аренде, мотивируя это тем, что я планирую открыть детский сад семейного типа?

Нет. Для домовладельца отказывать вам в аренде только на том основании, что вы планируете организовать лицензированный детский сад семейного типа, противозаконно.⁸

Должен ли я сообщить арендодателю, что я поставщик услуг детского сада семейного типа?

Да. Вы обязаны *письменно* уведомить домовладельца о том, что планируете организовать в доме детский сад семейного типа.⁹

Пошлите вашему домовладельцу копию формы уведомления домовладельца/арендодателя о детском саде семейного [Property Owner/Landlord Notification Family Child Care Home form](#) (LIC 9151).

Форму LIC 9151 можно найти на сайте Community Care Licensing Division:

- на английском языке: <https://www.cdss.ca.gov/cdssweb/entres/forms/English/LIC9151.pdf>.
- на испанском языке: <https://www.cdss.ca.gov/cdssweb/entres/forms/spanish/lic9151sp.pdf>.

Когда необходимо уведомить арендодателя о своем детском саде семейного типа?

Если вы собираетесь открыть детский сад семейного типа, об этом следует письменно уведомить домовладельца **не менее чем за 30 дней** до начала ухода за детьми.¹⁰

Если ваш детский сад семейного типа уже работает, но вы переезжаете на новое место, вы можете узнать у аналитика Программы лицензирования социальных услуг (LPA), когда следует уведомить об этом арендодателя.

Предупреждение! Когда вы переводите лицензию на новый адрес, срок, за который следует уведомить домовладельца, может быть менее 30 дней.¹¹

Ограничения на число детей в вашем детском саду

Можно ли арендатору иметь в малом детском саду семейного типа более 6 детей?

Может быть. В своем малом детском саду семейного типа вы можете обслуживать до 8

детей, *если* выполнены все указанные ниже требования:

- Ваш домовладелец подписывает форму согласия домовладельца [Property Owner/Landlord Consent Form](#) (LIC 9149) и ставит галочку в месте, где указано, что вы обслуживаете более чем 6, но не более чем 8 детей.
- 2 дополнительных ребенка должны:
 - Учится в Transitional Kindergarten, Kindergarten, или в начальной школе, **а также**
 - Возраст одного или обоих детей должен быть как минимум 6 лет;
- Если вы обслуживаете более 6 детей, вы не можете одновременно обслуживать более 2-х детей в возрасте до 1 года; **а также**
- Вы сообщаете семьям всех детей вашего детского сада, что собираетесь принять дополнительно 1 или 2 детей школьного возраста.¹²

Используйте эту форму для оповещения семей: [Parent Notification – Additional Children in Care Form](#) (LIC 9150). Вы заполняете верхнюю часть; родитель или опекун заполняет нижнюю часть.

Форму согласия домовладельца/арендодателя [Property Owner/Landlord Consent Form \(LIC 9149\)](#) можно найти на сайте Community Care Licensing Division интернет-сайт:

- На английском языке: <https://www.cdss.ca.gov/cdssweb/entres/forms/English/LIC9149.pdf>
- На испанском языке: <https://www.cdss.ca.gov/cdssweb/entres/forms/spanish/LIC9149SP.pdf>.

Что делать, если арендодатель утверждает, что нельзя иметь более 6 детей в малом детском саду семейного типа?

У вас 2 варианта:

1. Ограничить до 6 число детей, которых вы обслуживаете, **или**
2. Получить лицензию на большой детский сад семейного типа. Этот вариант позволяет вам обслуживать до 12 детей без разрешения арендодателя.

Можно ли арендатору иметь в большом детском саду семейного типа более 12 детей?

Может быть. В своем большом детском саду семейного типа вы можете обслуживать до 14 детей, *если* выполнены все указанные ниже требования:

- Ваш домовладелец подписывает форму согласия домовладельца [Property Owner/Landlord Consent Form](#) (LIC 9149) и ставит галочку в месте, где указано, что вы обслуживаете более чем 12, но не более чем 14 детей.
- 2 дополнительных ребенка должны:
 - Учится в Transitional Kindergarten, Kindergarten или в начальной школе, **а также**
 - Возраст одного или обоих детей должен быть как минимум 6 лет.
- Если вы обслуживаете более 12 детей, вы не можете одновременно обслуживать более 3-х детей в возрасте до 1 года; **а также**
- Вы сообщаете семьям всех детей вашего детского сада, что собираетесь принять дополнительно 1 или 2 детей школьного возраста.¹³

Используйте эту форму для оповещения семей: [Parent Notification – Additional Children in Care](#) Форма (LIC 9150). Вы заполняете верхнюю часть; родитель или опекун заполняет нижнюю часть.

Форму согласия домовладельца/арендодателя [Property Owner/Landlord Consent Form](#) (LIC 9149) можно найти на сайте Community Care Licensing Division:

- На английском языке: <https://www.cdss.ca.gov/cdssweb/entres/forms/English/LIC9149.pdf>
- На испанском языке: <https://www.cdss.ca.gov/cdssweb/entres/forms/spanish/LIC9149SP.pdf>.

Что делать, если арендодатель утверждает, что *нельзя* иметь более 12 детей в большом детском саду семейного типа?

Без разрешения арендодателя вам можно обслуживать до 12 детей.

Вправе ли арендодатель указывать, в какие дни и часы разрешается работать моему детскому саду семейного типа?

Нет. Арендодатели не могут ограничивать или определять дни и часы работы вашего лицензированного детского сада семейного типа.¹⁴ Вы можете выбирать любые часы работы, включая день, вечер и выходные.

При этом вы обязаны выполнять правила вашего соглашения об аренде, например, своевременно вносить арендную плату.

Страхование и финансовые вопросы

Может ли арендодатель повысить арендную плату, потому что у меня работает детский сад семейного типа?

Нет. Арендодатели не могут повышать арендную плату *только* потому, что у вас лицензированный детский сад семейного типа.¹⁵

При этом арендодатели могут повышать вам арендную плату по другим причинам при условии, что они соблюдают законы штата и местные законы о контроле за арендной платой.

Может ли домовладелец потребовать больший залоговый депозит на том основании, что у меня детский сад семейного типа?

Да. Арендодатели могут повышать ваш залоговый депозит, потому что у вас лицензированный детский сад семейного типа. Они могут это сделать, когда вы начинаете аренду, или когда им станет известно, что у вас детский сад семейного типа.¹⁶

При этом арендодатель не может брать с вас более чем:

- 2 месяца аренды за не мебелированное помещение, **или**
- 3 месяца аренды за мебелированное помещение.¹⁷

С 1 июля 2024 года арендодатели могут брать залоговый депозит только в размере 1 месяца арендной платы как за не мебелированное, так и за мебелированное жилье.¹⁸

Домовладелец может требовать от поставщика услуг детского сада семейного типа внесения залогового депозита в *максимальном* размере, даже если другие арендаторы платят меньше, чем максимум.

Необходимо ли оформлять страхование ответственности детского сада, чтобы

иметь детский сад семейного типа?

Нет. Закон не требует страхования ответственности детского сада для детского сада семейного типа.¹⁹

Если вы не оформляете страхование ответственности, все семьи *обязаны* подписать Заявление о страховании ответственности для детских садов семейного типа [Affidavit Regarding Liability Insurance for Family Child Care Homes](#) (LIC 282).²⁰ В этой форме указано, что семьи проинформированы о следующем:

- У вас нет страхования ответственности, **а также**
- Страховой полис домовладельца не покрывает ответственности, связанной с работой детского сада семейного типа.²¹

Все подписанные заявления LIC 282 должны быть подшиты в дело каждого ребенка.

Предупреждение! Эти документы содержат приватные данные. Вы можете показать их Community Care Licensing, но не показывайте их вашему арендодателю.

Может ли арендодатель требовать от арендаторов оформления страхования ответственности детского сада?

Нет. Домовладелец не имеет права вынуждать вас приобрести страхование ответственности. Для домовладельца противозаконно указывать вам, как предоставлять услуги детского сада семейного типа.²²

Что делать, если домовладелец утверждает, что ему самому аннулируют или не продлят страховку из-за работающего детского сада семейного типа?

Страховые компании не имеют права аннулировать или отказывать в продлении страхового полиса домовладельца *только на том основании*, что на его территории находится лицензированный детский сад семейного типа.²³ Расскажите своему арендодателю об этом законе.

Можно ли оформить страхование ответственности по своему желанию?

Да. По ряду соображений Child Care Law Center *настоятельно* рекомендует оформить страхование ответственности.

- Форма LIC 282 *не защищает* вас от судебного преследования. Она означает, что родитель или опекун знает, что вы не застрахованы от ответственности.
- Страховой полис домовладельца не распространяется на претензии, связанные с детским садом семейного типа.²⁴

Может ли арендодатель или НОА (ассоциация домовладельцев) требовать, чтобы их внесли в мой полис страхования ответственности?

Да, но *только* если выполнены все указанные ниже условия:

- Вы уже имеете или оформляете полис страхования ответственности для детского сада.
- Ваш арендодатель и НОА *письменно* потребовали, чтобы вы внесли их в свой полис.
- Ваш полис не будет аннулирован, если внести в него арендодателя или НОА.
- Ваш арендодатель или НОА уплатят разницу, если их внесение в полис увеличит

стоимость вашего страхового полиса.²⁵

Отношения с арендодателями и соседями

Что делать, если ли арендодатель пытается меня выселить или повысить мне арендную плату, мотивируя это тем, что у меня работает детский сад семейного типа?

Для домовладельца противозаконно выселять вас или повышать вам арендную плату на том основании, что вы имеете или планируете организовать лицензированный детский сад семейного типа.²⁶

Если такое происходит у вас:

- Прежде чем отвечать арендодателю, проконсультируйтесь с адвокатом из [LawHelpCA](#) или найдите адвоката из Lawyer Referral Service по ссылке [your county's bar association](#) или по ссылке [California State Bar Association](#).
- Обратитесь в местную организацию по защите прав арендаторов жилья;
- Подумайте о подаче жалобы ([filing a housing complaint](#)) в Департамент гражданских прав (Civil Rights Department); **а также**
- Действуйте быстро. Дела о выселении и о повышении арендной платы рассматриваются в очень короткий срок. В зависимости от обстоятельств, вам дается только **3-5 дней**, чтобы предоставить ответ.

Предупреждение! Если вы не отреагируете на уведомление о выселении в указанный срок, вы можете проиграть ваше дело.

Как быть, если арендодатель мешает работе моего детского сада семейного типа или принуждает меня его закрыть?

У вас есть определенные права. Арендодателю не разрешается указывать вам, как должен работать ваш детский сад семейного типа, или пытаться его закрыть.

Если такое происходит, немедленно свяжитесь с нами.

Child Care Law Center

www.childcarelaw.org/help, 415-558-8005, доб. 1

Как поддерживать хорошие отношения с арендодателем и соседями

Некоторые арендодатели или соседи могут думать, что у вас *центр по уходу за детьми*, а не детский сад семейного типа. Вы можете объяснить следующее:

- Дома, в которых работают детские сады семейного типа, должны быть чистыми и безопасными. Поэтому поставщики услуг детского сада очень хорошие арендаторы.
- Детские сады семейного типа предоставляют для местных семей важную и очень необходимую услугу.
- В детских садах семейного типа ограниченное число детей.
- Поставщики услуг детского сада — глаза и уши микрорайона.
- Community Care Licensing контролирует детские сады семейного типа и раз в год проводит проверку без предупреждения.

Объясните арендодателю, что вы:

- Следите за состоянием арендованного помещения, и когда вы решите съехать, домовладелец сможет использовать для устранения износа и старения ваш страховой

- залог;
- Ограничиваете число детей согласно условиям вашей лицензии;
- Избегаете проблем с шумом, к примеру, не выпускаете детей наружу рано утром и поздно вечером;
- Не создаете заторы на улице, потому что в вашем детском саду ограниченное число детей, и их привозят и забирают в разное время;
- Экономите воду и электроэнергию, **а также**
- Никогда не оставляете детей одних без присмотра. Вы обязаны соблюдать это правило, чтобы не потерять лицензию.²⁷

Куда поставщики услуг детского сада семейного типа могут обращаться за юридической помощью?

- Если вы арендатор с низким уровнем дохода и получили уведомление о выселении или о незаконном увеличении арендной платы, посмотрите сайт <https://www.lawhelpca.org/>, чтобы найти адвоката по жилищным вопросам и другие юридические ресурсы по жилищным правам.
- Если вы арендатор и живете в Los Angeles County, свяжитесь с Public Counsel по телефону 213- 385-2977, доб. 300, или на сайте <https://publiccounsel.org/services/child-care-day-care/>.
- В Калифорнии много общественных организаций, которые защищают жилищные права и могут вам помочь. Поищите в Интернете “tenant rights organization near you.”
- Частные адвокаты или недорогие либо бесплатные юридические службы для малообеспеченных (legal services) также смогут вам помочь. Для направления свяжитесь с [your county’s bar association](#) или [California State Bar Association](#).
- Управление по делам потребителей штата Калифорния составило Руководство для арендаторов. Найдите “California Tenants” на сайте www.dca.ca.gov.

© Child Care Law Center 2024



Авторы публикации: адвокаты Child Care Law Center. За разрешением на воспроизведение, передачу или распространение данного документа обращайтесь к нам по электронной почте: info@childcarelaw.org

Юридическая информация — это не консультация адвоката. Цель данной публикации — ознакомить вас с юридической информацией; это не юридическая консультация. Child Care Law Center не является вашим адвокатом. Законы часто изменяются. Если вам необходим совет в отношении вашей конкретной ситуации, обращайтесь к адвокату.

Примечания Примечания содержат ссылки на законы штата Калифорния и на ваши права в этой области. Прочтите их или обращайтесь в местную юридическую библиотеку. Это вам поможет понять законы.

Примечания

- 1 [Cal. Health & Safety Code § 1597.46\(-\)\(c\)](#).
- 2 [Cal. Health & Safety Code § 1596.78\(a\)-\(d\)](#).
- 3 [Cal. Health & Safety Code § 1597.46\(-\)\(c\)](#).
- 4 [Cal. Health & Safety Code §§ 1596.78\(d\); 1597.45\(e\)](#).
- 5 Детские сады семейного типа включают "...жилое помещение, которое сдается в аренду или находится в собственности" в соответствии с [Section 455.2 of the 2022 California Building Code](#), которые касаются пожарной безопасности детских садов семейного типа. В разделе 14 Калифорнийского свода правил, касающемся пожарной безопасности, который дополняет Калифорнийский строительный кодекс, "жилище" определяется как "жилая единица", которая включает в себя передвижные дома и трейлеры. [Cal. Code of Regs., tit. 14, § 1267.00\(a\)](#).
- 6 [Cal. Health & Safety Code § 1597.43\(a\)](#).
- 7 [Cal. Health & Safety Code § 1597.41\(a\)-\(c\)](#), [Cal. Civ. Code § 1942.5\(a\)](#) (выселение или угроза выселением в ответ на законную и мирную реализацию съемщиком любого своего законного права является нарушением закона).
- 8 [Cal. Health & Safety Code § 1597.41\(a\)-\(d\)](#).
- 9 [Cal. Health & Safety Code § 1597.41\(d\)\(1\)](#). (Податель заявки на лицензию на детский сад семейного типа должен показать под страхом штрафа или привлечения к ответственности за лжесвидетельство, что уведомил об этом своего домовладельца. См. "Application For A Family Child Care Home License (LIC 279)": <http://www.cdss.ca.gov/cdssweb/entres/forms/English/LIC279.pdf>).
- 10 [Cal. Health & Safety Code § 1597.41\(d\)\(1\)](#).
- 11 [Cal. Health & Safety Code § 1597.41\(d\)\(2\)](#).
- 12 [Cal. Health & Safety Code § 1597.44\(a\)-\(d\)](#).
- 13 [Cal. Health & Safety Code § 1597.465\(a\)-\(d\)](#).
- 14 [Cal. Health & Safety Code § 1597.46\(-\)\(c\)](#).
- 15 [Cal. Health & Safety Code § 1597.41\(b\)-\(c\)](#); See [Cal. Civ. Code § 1942.5\(a\)](#) (Увеличение арендной платы в ответ на законную и мирную реализацию съемщиком любого своего законного права является нарушением закона).
- 16 [Cal. Health & Safety Code § 1597.41\(d\)\(4\)](#).
- 17 [Cal. Civ. Code § 1950.5\(c\)](#).
- 18 [Cal. Civ. Code § 1950.5\(c\)](#).
- 19 [Cal. Health & Safety Code § 1597.531\(a\)](#).
- 20 [Cal. Health & Safety Code § 1597.531\(a\)](#).
- 21 [Cal. Health & Safety Code § 1597.531\(a\)](#).
- 22 [Cal. Health & Safety Code § 1597.41](#).
- 23 [Cal. Health & Safety Code § 1597.41\(a\)-\(c\)](#); [Cal. Ins. Code §§ 676](#) (детские сады семейного типа не указаны в качестве допустимой причины для аннулирования страхового полиса), [676.1](#) (указывается, что страховые компании не могут произвольно не продлевать полис, поскольку у страхователя есть детский сад семейного типа, а страховые полисы домовладельцев не могут покрывать ответственность, возникающую в связи с детским садом семейного типа), [679.74](#) ((), [676.1](#) ()), [679.74](#) (запрещающий страховым компаниям отменять или отказывать в жилищном страховании на основании источника дохода).).
- 24 [Cal. Ins. Code § 676.1\(c\)](#). («Страхование объекта жилой недвижимости, покрывающее также ответственность за ущерб, проистекающий из деятельности дневного детского учреждения семейного типа или связанный с ней, противоречит государственной политике. Такое страховое покрытие должно обеспечиваться отдельным дополнением или страховым полисом, страховые премии по которому рассчитаны и уплачены»).
- 25 [Cal. Health & Safety Code § 1597.531\(b\)](#). (Те же правила страхования ответственности применяются, когда детский сад семейного типа действует в помещениях, к которому присоединены места общего пользования, управляемые ассоциацией домовладельцев.)
- 26 [Cal. Health & Safety Code § 1597.41\(a\)-\(c\)](#), [Cal. Civ. Code § 1942.5\(a\)](#) (выселение или угроза выселением в ответ на законную и мирную реализацию съемщиком любого своего законного права является нарушением закона).
- 27 [Cal. Health & Safety Code § 1596.78\(a\)-\(d\)](#).