

Знайте закон — Детские сады семейного типа в арендованных помещениях, штат Калифорния

1. Может ли домовладелец или Ассоциация домовладельцев запретить мне обеспечивать уход за детьми на дому?

Нет. Ваш домовладелец не вправе запретить вам обеспечивать уход за детьми в количестве до шести, если у вас есть лицензия на малый детский сад семейного типа, или до 12, если у вас есть лицензия на большой детский сад семейного типа.¹

Если у вас в договоре аренды есть положения, запрещающие вам организовывать детский сад семейного типа, такие положения юридически ничтожны. Это значит, что домовладелец не может принудить вас их исполнять.² Если у вас в договоре аренды сказано, что вы не имеете права вести бизнес в арендованном помещении, это положение не распространяется на детский сад семейного типа. В штате Калифорния детский сад семейного типа рассматривается как использование помещения в качестве жилого. Для целей аренды это не считается бизнесом или коммерческим использованием.³

2. Если я снимаю или арендую помещение, можно ли организовать в нем детский сад семейного типа?

Да. Вы вправе организовать детский сад семейного типа, если живете в жилом помещении одного из указанных далее типов.

- Односемейный дом

- Квартира
- Кондоминиум
- Таунхаус
- Дуплекс
- Изолированная часть многосемейного дома любого иного типа.⁴

Если вы снимаете или арендуете изолированную часть многосемейного дома или иного объекта недвижимости, предназначенного для многосемейного проживания, домовладелец не может запретить вам открыть и вести детский сад семейного типа только на том основании, что вы проживаете в доме одного из этих типов.⁵ Это так, даже если в вашем договоре найма или аренды указано «бизнес запрещается» или «коммерческое использование запрещается». В штате Калифорния детский сад семейного типа рассматривается как использование помещения в качестве жилого. Для целей аренды это не считается бизнесом или коммерческим использованием.⁶

3. Может ли домовладелец выселить меня за организацию детского сада семейного типа?

Нет. Для домовладельца выселять вас только на том основании, что вы организовали детский сад семейного типа, противозаконно. Ваш домовладелец не вправе запретить вам обеспечивать лицензированный уход за детьми в количестве до шести, если у вас есть лицензия на малый детский сад семейного типа, или до 12, если у вас есть лицензия на

большой детский сад семейного типа.⁷ Тем не менее, все условия аренды вы должны соблюдать. Ваш домовладелец вправе выселить вас на других основаниях, например, если вы не платите за аренду вовремя или наносите ущерб имуществу.

Если домовладелец направляет уведомление о выселении с формулировкой «без указания причин», это будет незаконно, если истинная причина состоит в том, что вы организовали детский сад семейного типа.

Храните копии всей переписки (писем, записок и уведомлений) с домовладельцем и прочими лицами (например, управляющим недвижимостью, агентом по аренде или агентом по недвижимости), касающейся арендованного вами объекта недвижимости. Ведите письменный журнал всех переговоров с домовладельцем, где указывайте дату и содержание.

4. Может ли домовладелец отказать мне в аренде, когда я подаю запрос на помещение для проживания?

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

5. Следует ли уведомлять домовладельца о своем детском саду семейного типа?

Да. Независимо от того, является ли ваш детский сад семейного типа малым или большим, вы обязаны письменно уведомить домовладельца о том, что планируете организовать или уже организовали детский сад семейного типа.⁹ Но это не означает, что домовладелец вправе запретить вам организовать детский сад семейного типа.

Форму уведомления домовладельца о детском саду семейного типа (Property Owner/Landlord Notification Family Child Care Home form (LIC 9151)) можно получить

на сайте Отдела лицензирования социальных услуг (Community Care Licensing Division).

Ссылка на форму:

<https://www.cdss.ca.gov/cdssweb/entres/forms/English/LIC9151.pdf>

6. Когда следует уведомлять домовладельца о своем детском саду 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 же ваш детский сад семейного типа уже работает, но вы собираетесь переехать, вы можете узнать у аналитика Программы лицензирования социальных услуг (сокращенно LPA), когда следует уведомить об этом домовладельца. В некоторых случаях срок, за который следует уведомить домовладельца, может быть менее 30 дней, т.к. перенос лицензии на новый адрес занимает меньше времени.¹¹

7. Можно ли принять дополнительно двух детей школьного возраста в малый детский сад семейного типа, который расположен в съемном или арендованном помещении?

Да. В своем малом детском саду семейного типа вы можете обслуживать до восьми детей одновременно, если выполнены все указанные ниже требования.

- Ваш домовладелец подписал Форму согласия домовладельца (Property Owner/Landlord Consent Form (LIC9149)), которая позволяет вам осуществлять уход за более чем шестью, но не более чем восемью детьми.
- Дополнительные двое детей должны быть приняты в T-Kindergarten,

Kindergarten или начальную школу и посещать их, причем по меньшей мере один из них должен быть не младше шести лет.

- Если присутствуют более шести детей, не более двоих из них могут быть в возрасте до двух лет.
- Вы сообщили семьям детей, посещающих ваше учреждение, что собираетесь принять дополнительно двоих детей школьного возраста. [Формы Parent Notification – Additional Children in Care Form \(LIC 9150\)](#) (Уведомление родителей. Дополнительные дети в дошкольном учреждении) за подписью одного из родителей или опекунов каждого ребенка подшиты в лицензионное дело каждого из принятых детей.¹²

Форму согласия домовладельца на осуществление вами ухода за более чем шестью, но не более чем восемью детьми можно получить на сайте: <https://www.cdss.ca.gov/cdssweb/entres/forms/English/LIC9149.pdf>.

Если домовладелец не дает разрешения, вы вправе осуществлять уход в своем малом детском саду семейного типа не более чем за шестью детьми без этого разрешения. Кроме того, вы можете получить лицензию на большой детский сад семейного типа и осуществлять уход не более чем за 12 детьми без разрешения домовладельца.

8. Можно ли принять дополнительно двух детей школьного возраста в большой детский сад семейного типа, который расположен в съемном или арендованном помещении?

Да. В своем большом детском саду семейного типа вы можете обслуживать до 14 детей одновременно, если выполнены все нижеперечисленные требования.

- Ваш домовладелец подписал Форму согласия домовладельца (Property Owner/Landlord Consent Form (LIC 9149)), которая позволяет вам осуществлять уход за более чем 12, но не более чем 14 детьми.
- Дополнительные двое детей должны быть приняты в T-Kindergarten, Kindergarten или начальную школу и посещать их, причем по меньшей мере один из них должен быть не младше шести лет.
- Если присутствуют более 12 детей, не более троих из них могут быть в возрасте до двух лет.
- Вы сообщили семьям детей, посещающих ваше учреждение, что собираетесь принять дополнительно двоих детей школьного возраста. [Формы Parent Notification – Additional Children in Care Form \(LIC 9150\)](#) (Уведомление родителей. Дополнительные дети в дошкольном учреждении) за подписью одного из родителей или опекунов каждого ребенка подшиты в лицензионное дело каждого из принятых детей.¹³

Форму согласия домовладельца на осуществление вами ухода за более чем 12, но не более чем 14 детьми можно получить на сайте: <https://www.cdss.ca.gov/cdssweb/entres/forms/English/LIC9149.pdf>.

Если домовладелец не дает разрешения, вы вправе осуществлять уход в своем большом детском саду семейного типа не более чем за 12 детьми без этого разрешения.

9. Вправе ли домовладелец указывать, в какие дни и часы разрешается работать детскому саду семейного типа?

Нет. Вы можете по своему усмотрению предлагать уход за детьми в дневное время, вечернее время и по выходным. Согласно

закону, домовладелец не вправе «ограничивать» то, как вы организуете работу своего детского сада семейного типа.¹⁴

Тем не менее, вы обязаны соблюдать правила, распространяющиеся на всех согласно договорам съема или аренды. Например, договор съема или аренды требует, чтобы вы своевременно вносили арендную плату.

10. Может ли домовладелец повысить мне арендную плату, мотивируя это тем, что у меня работает детский сад семейного типа?

Нет. Для домовладельца повышать вам арендную плату *только* на том основании, что вы организовали детский сад семейного типа, противозаконно.¹⁵ Но повысить арендную плату по другим причинам домовладелец вправе. Любое повышение арендной платы должно соответствовать местному законодательству по контролю за арендой.

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

Да. Домовладелец вправе по собственному желанию повысить залоговый депозит в момент заключения договора аренды или по получении сведений о том, что у вас работает детский сад семейного типа.¹⁶ Максимальный залоговый депозит, который домовладелец вправе требовать от детского учреждения семейного типа, составляет 2 месячной арендной платы, если помещение сдается не меблированным, или 3 месячной арендной платы, если помещение сдается меблированным.¹⁷

Домовладелец может требовать от поставщика услуг детского сада семейного типа внесения залогового депозита в максимальном размере, но не более.

Домовладелец имеет на это право, даже если остальные съемщики вносят залоговый депозит меньше максимального.

12. Может ли домовладелец потребовать от меня оформить страхование ответственности?

Нет. Вынуждать вас приобрести страхование ответственности домовладелец не вправе. Согласно закону, поставщики услуг детских садов семейного типа *не обязаны* иметь страхование ответственности.

Закон гласит также, что домовладельцы не вправе ограничивать деятельность детских садов семейного типа.¹⁸ Если домовладелец заявляет, что вы обязаны приобрести страхование ответственности, тем самым он пытается ограничить то, как вы ведете деятельность своего детского сада семейного типа.

Ваш домовладелец может быть озабочен тем, что ему самому аннулируют или не продлят страховку на том основании, что у вас действует детский сад семейного типа. Однако закон гласит, что страховые компании так поступать не вправе. Страховщик может аннулировать стандартную страховку жилой недвижимости от ответственности только по определенным причинам. Появление на объекте недвижимости детского сада семейного типа не может служить причиной аннулирования или отказа в продлении страховки.¹⁹ Расскажите домовладельцу об этом законе.

Если вы решите оформить страхование ответственности, вы обязаны уведомить об этом всех родителей или опекунов детей, за которыми вы присматриваете. Если вы решите *не оформлять* страхование ответственности, вы обязаны уведомить об этом всех родителей или опекунов, *а все они* обязаны подписать Заявление о страховании ответственности для детских садов семейного типа (Affidavit Regarding Liability

Insurance for Family Child Care Homes form (LIC 282) по форме, установленной Отделом лицензирования социальных услуг (Community Care Licensing). Закон оставляет на ваше усмотрение оформление страховки или получение подписей под указанными заявлениями.

Если вы не желаете приобретать страховку, обеспечьте выполнение всех правил, чтобы получить подписи под заявлениями. Вам требуется получить подписи под заявлениями всех родителей или опекунов всех детей, уход за которыми вы осуществляете.²⁰ В заявлениях должно быть указано, что страхование вашего домовладельца и (или) ваше страхование аренды не покрывает происшествий, связанных с вашим уходом за детьми.²¹ Все подписанные заявления должны быть подписаны в дела соответствующих детей. Заявления являются документами, содержащими сведения личного характера. Их могут смотреть только представители Отдела лицензирования социальных услуг. Показывать и передавать их домовладельцу не следует.

По ряду соображений Child Care Law Center *настоятельно рекомендует* оформить страхование ответственности. Заявления родителей не защищают вас от судебного преследования. Подпись родителя под заявлением свидетельствует лишь об ознакомлении с тем, что вы не застраховали ответственность. Страховой полис домовладельца и ваш страховой полис как съемщика не покрывают ответственности, проистекающей из работы детского сада семейного типа. Для страхового покрытия детского сада семейного типа вам требуется отдельный страховой полис или дополнение к полису.²²

13. Могут ли мой домовладелец или 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.
- Ваш домовладелец или Ассоциация домовладельцев *письменно* потребовали, чтобы вы внесли их в свой полис.
- Ваш полис не будет аннулирован, если внести в него домовладельца или Ассоциацию домовладельцев.
- Ваш домовладелец или Ассоциация домовладельцев уплатят разницу, если их внесение приведет к увеличению страховой премии.²³

14. Как поддерживать хорошие отношения с домовладельцем и соседями?

Домовладельцы могут не понимать, чем отличается детский сад семейного типа от центра по уходу за детьми. Они могут представлять себе множество детей, которые носятся всюду и не дают покоя другим жильцам. На самом же деле поставщики услуг детских садов семейного типа обычно очень хорошие жильцы. Вы можете спрогнозировать общие опасения и обсудить их с домовладельцем.

Возможно, домовладельца заботит износ и старение арендованного жилья. Вы можете объяснить, что вам как поставщику услуг детского сада семейного типа нужно, чтобы ваше жилье было безопасным и привлекательным, — как потому, что оно должно нравиться семейным клиентам, так и потому, что Отдел лицензирования социальных услуг будет проводить проверки без предупреждения. Так что вам выгодно обезопасить жилье от ускоренного износа и старения. К тому же, когда вы решите съехать, домовладелец сможет использовать для устранения износа и старения ваш страховой залог.

Домовладельца может беспокоить, что дети будут без надзора. Вы можете ответить, что в детских учреждениях семейного типа дети никогда не остаются без присмотра взрослых. Подчеркните, что лицензия требует постоянного надзора за всеми детьми, уход за которыми вы осуществляете.²⁴

Домовладелец может беспокоиться, что будет шумно. Вы можете пообещать не выпускать детей наружу рано утром и поздно вечером. Непремено объясните, что ваша лицензия разрешает обеспечивать уход лишь за ограниченным числом детей.

Добавьте, что не будет осложнений и с движением транспорта, потому что в программе ухода участвует очень немного родителей, да и те обычно привозят и забирают детей не одновременно.

Поясните, что в детском саду семейного типа детей не купают, так что и расход воды заметно не увеличится. Можете также пообещать принять дополнительные меры к экономии воды и электричества.

15. Как быть, если в нарушение закона домовладелец попытается выселить меня или увеличить арендную плату?

Если вы получили уведомление о выселении или о повышении арендной платы и полагаете, что причина этого — ваш детский сад семейного типа, сразу же обратитесь в местную организацию защиты прав съемщиков. Прежде, чем отвечать домовладельцу, целесообразно проконсультироваться с юристом.

Для домовладельца повышать вам арендную плату ТОЛЬКО на том основании, что вы организовали детский сад семейного типа, *противозаконно*. Вы имеете право подать жалобу в Управление по борьбе с дискриминацией в сфере занятости и жилья (Department of Fair Employment & Housing).

Изучите все уведомления и прочие документы на предмет сроков. На уведомления о выселении и документы из суда, как правило, нужно отвечать очень быстро. Если в уведомлении о выселении указано «в трехдневный срок», это значит, что если по прошествии трех дней проблема не решена, домовладелец вправе выселить вас принудительно. На документ из суда, в котором сказано, что домовладелец подал против вас «Исковое заявление об истребовании имущества из чужого незаконного владения» (для принудительного выселения), нужно ответить в течение пяти дней.

16. Как быть, если домовладелец пытается ограничить деятельность моего детского сада семейного типа или помешать мне его организовать?

Если вы полагаете, что домовладелец нарушает ваши права как поставщика услуг детского сада семейного типа, вы имеете право подать жалобу в Управление по борьбе с дискриминацией в сфере занятости и жилья. Порядок подачи жалобы можно найти здесь:

<https://www.dfeh.ca.gov/complaint-process/file-a-complaint/>

Если вы подаете жалобу в Управление по борьбе с дискриминацией в сфере занятости и жилья, свяжитесь с Child Care Law Center, чтобы мы могли помочь вам обеспечить надлежащее рассмотрение жалобы.

Если вам препятствуют в организации детского сада семейного типа, обратитесь за юридической консультацией через Интернет www.childcarelaw.org/help или позвоните в Child Care Law Center по номеру 415-558-8005, добавочный 1.

17. Где найти дополнительную информацию для съемщиков?

Если вы малообеспеченный съемщик и получили от домовладельца уведомление о

выселении или незаконном повышении арендной платы, посетите сайт LawHelpCalifornia.org.

Поищите в Интернете близко расположенные организации по защите прав съемщиков. В штате Калифорния много некоммерческих организаций по защите прав в сфере жилья, действующих в местных общинах.

Чтобы найти частного юрисконсульта или бесплатную юридическую службу для

малообеспеченных, обратитесь в местную Службу направления к юристам Адвокатской палаты округа (County Bar Association Lawyer Referral Service).

Справочник Управления по делам потребителей штата Калифорния (California Department of Consumer Affairs Guide) [под названием California Tenants \(Съемщики в Калифорнии\)](#) можно найти на сайте www.dca.ca.gov.

© Child Care Law Center 2020

Авторы публикации: Майша Коул и Джордан Карман, юрисконсульты, Child Care Law Center.

За разрешением на воспроизведение, передачу и распространение данного документа можно обратиться по почте или по электронному адресу: info@childcarelaw.org

Данная публикация предназначена для предоставления общей информации по рассматриваемому вопросу. Просим обратить внимание, что Child Care Law Center не дает юридических или иных профессиональных консультаций. Насколько нам известно, на март 2020 г. приведенные сведения были верны, но законы часто изменяются. Если вам требуется юридическая консультация, следует обращаться к адвокату, который может дать конкретные рекомендации или представлять вас.

Примечания

В примечаниях приведены ссылки на законы и подзаконные акты, на которых основана приведенная информация. Чтобы узнать о своих правах, изучайте законы. Посетите местную юридическую библиотеку, чтобы изучить применимое к вам законодательство. Сотрудник библиотеки поможет разобраться в ссылках, если вам что-то непонятно.

¹ Регулированием детских садов семейного типа занимается Отдел лицензирования социальных услуг (Community Care Licensing Division) в составе Управления социальных услуг штата Калифорния (California Department of Social Services). <https://www.cde.ca.gov/sp/cd/re/caqfamchomes.asp>

² [§ 1597.41\(A\)-\(C\) CAL. HEALTH & SAFETY CODE.](#)

³ [§ 1597.43\(A\) CAL. HEALTH & SAFETY CODE](#) («Семейные дневные детские учреждения, действующие согласно нормам законодательства штата, представляют собой второстепенное использование объектов недвижимости, отнесенным к жилым зонам и заселенным, и не изменяет существенно характер использования помещения в качестве жилого».)

⁴ [§ 1596.78\(D\) CAL. HEALTH & SAFETY CODE.](#)

⁵ [§ 1597.41\(A\)-\(C\) CAL. HEALTH & SAFETY CODE.](#)

⁶ [§ 1597.43\(A\) CAL. HEALTH & SAFETY CODE](#) («Семейные дневные детские учреждения, действующие согласно нормам законодательства штата, представляют собой второстепенное использование

объектов недвижимости, отнесенным к жилым зонам и заселенным, и не изменяет существенно характер использования помещения в качестве жилого».)

⁷ [§ 1597.41\(A\)-\(C\) CAL. HEALTH & SAFETY CODE](#); [Cal. Civil Code § 1942.5\(a\)](#) (выселение или угроза выселением в ответ на законную и мирную реализацию сьемщиком любого своего законного права является нарушением закона).

⁸ [§ 1597.41 CAL. HEALTH & SAFETY CODE](#) (Кодекс охраны здоровья и безопасности).

⁹ [§ 1597.41\(D\)\(1\) CAL. HEALTH & SAFETY CODE](#) 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. Заявку на лицензию FCCH см. (10)(G): <http://www.cdss.ca.gov/cdssweb/entres/forms/English/LIC279.pdf>.

¹⁰ [§ 1597.41\(D\)\(1\) CAL. HEALTH & SAFETY CODE](#)

¹¹ [§ 1597.41\(D\)\(2\) CAL. HEALTH & SAFETY CODE](#).

¹² [§ 1597.44 CAL. HEALTH & SAFETY CODE](#).

¹³ [§ 1597.465 CAL. HEALTH & SAFETY CODE](#)

¹⁴ [§ 1597.41 CAL. HEALTH & SAFETY CODE](#).

¹⁵ [§ 1942.5\(C\) CAL. CIVIL CODE](#) (повышение арендной платы в ответ на законную и мирную реализацию сьемщиком любого своего законного права является нарушением закона).

¹⁶ [§ 1597.41\(D\)\(4\) CAL. HEALTH & SAFETY CODE](#)

¹⁷ [§ 1950.5\(C\) CAL. CIVIL CODE](#)

¹⁸ [§ 1597.41 CAL. HEALTH & SAFETY CODE](#).

¹⁹ [§ 676 CAL. INS. CODE](#). Если страховой полис домовладельца действовал не менее 60 дней или является продленным, аннулировать или не продлить страховку можно только по следующим причинам: неуплата страховой премии, признание названного застрахованного виновным в уголовном преступлении, мошенничество, грубая небрежность, недосмотр или физическое изменение застрахованного объекта недвижимости, приведшее к невозможности его дальнейшего использования. Открытие детского сада не считается «физическим изменением объекта недвижимости», которое могло бы послужить основанием для аннулирования или отказа в продлении страховки.

²⁰ [§ 1597.531\(A\) CAL. HEALTH & SAFETY CODE](#).

²¹ [§ 1597.531\(A\) CAL. HEALTH & SAFETY CODE](#).

²² [§ 676.1\(C\) CAL. INS. CODE](#) («Страхование объекта жилой недвижимости, покрывающее также ответственность за ущерб, проистекающий из деятельности дневного детского учреждения семейного типа или связанный с нему, противоречит государственной политике. Такое страховое покрытие должно обеспечиваться отдельным дополнением или страховым полисом, страховые премии по которому рассчитаны и уплачены»).

²³ [§ 1597.531\(B\) CAL. HEALTH & SAFETY CODE](#) Те же правила страхования ответственности применяются, когда детский сад семейного типа действует в помещениях, к которому присоединены места общего пользования, управляемые ассоциацией домовладельцев.

²⁴ [§ 1596.78 CAL. HEALTH & SAFETY CODE](#).