



**ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ  
О КОРОЛЕВСКОМ УКАЗЕ-ЗАКОНЕ  
11/2020 ПО ВОПРОСАМ ЖИЛЬЯ В  
ПЕРИОД COVID-19 (FAQS)**



# ИНДЕКС

---

## Если я живу в арендуемой квартире

01.	Как я могу узнать, отвечаю ли я требованиям, необходимым для приостановки выселения, моратория, сокращения или отсрочки арендных платежей?	5
02.	Что произойдет, если моя аренда закончится во время состояния тревоги или скоро?	6
03.	Моя аренда заканчивается, например, в июне, но сейчас я без работы и не смогу платить. Что я могу сделать? Могу ли я запросить мораторий или отсрочку? До какого срока? И могу ли я попросить продлить контракт на 6 месяцев?	6
04.	Я предложил договор об оплате аренды за те месяцы, когда я не могу работать, и вы сказали, что не принимаете его. Что я могу сделать?	7
05.	Я имею собственность (и), и арендатор не может заплатить мне арендную плату. Обязан ли я достичь соглашения? Могу ли я возбудить судебное дело, подав иск в суд?	7
06.	Как я могу узнать, является ли мой владелец дома крупным владельцем?	7
07.	Что мне делать, если владельцем моего жилья является компания и я не могу заплатить за съём? Что я могу просить?	8
08.	Я не могу заплатить арендную плату, и собственность говорит мне уйти. Что я могу сделать? Могут ли быть выселения в нынешней ситуации?	8
09.	Я потерял свою работу или мой доход был уменьшен, и я не могу заплатить за квартиру. Есть ли помощь на аренду?	9
10.	Что означает мораторий на аренду? А временная отсрочка аренды?	9
11.	Кто может попросить мораторий на аренду?	9
12.	Как долго вы можете просить мораторий на аренду?	9
13.	Когда следует запрашивать мораторий на аренду? С каких это пор считается? Как долго я могу заказать это?	9
15.	Как вы запрашиваете временную отсрочку арендной платы или моратория? Как долго мне ждать ответа?	10 10
16.	Что означает быть в ситуации неожиданной экономической уязвимости?	10
17.	Как должна быть доказана ситуация с экономической уязвимостью?	10

<b>18.</b>	Где вы можете запросить свидетельство о регистрации?	11
<b>19.</b>	Где вы можете запросить простую записку в справочной службе Земельного кадастра всех членов семьи?	11
<b>20.</b>	Что произойдет, если я не смогу получить какие-либо документы, которые они запрашивают, чтобы доказать ситуацию экономической уязвимости, которая произошла?	11
<b>21.</b>	Мой отец живет с нами, должен ли я учитывать доход его пенсии, чтобы рассчитать доход сожительской единицы? Что подразумевается под единицей сосуществования?	11
<b>22.</b>	Как оформить договор временной отсрочки платежа?	12
<b>23.</b>	Что такое временная финансовая помощь?	12
<b>24.</b>	Кто может запросить временную финансовую помощь?	12
<b>25.</b>	Каковы условия для финансовой помощи в переходный период?	13
<b>26.</b>	Как следует запрашивать временную финансовую помощь и где ее следует запрашивать?	13
<b>27.</b>	Если я прошу временную финансовую помощь (заем) для оплаты арендной платы, которую я не мог заплатить, как я должен ее вернуть?	13
<b>28.</b>	Что если я не смогу вернуть помощь?	13
<b>29.</b>	Если я получаю финансовую помощь на переходный период, сохраняется ли отсрочка или рассрочка задолженности?	14
<b>30.</b>	У меня близкая дата выхода и у меня нет ресурсов, чтобы найти другой дом. Запустится ли запуск? Что я могу сделать?	14
<b>31.</b>	Является ли выселение приостановлено для всех разбирательств? Для всех случаев?	14
<b>32.</b>	Как следует требовать приостановления выселения или процедуры?	16
<b>33.</b>	Является ли приостановление судебного разбирательства или дат исполнения выселения 6 месяцами? С каких это пор они считаются?	16
<b>34.</b>	У меня назначена третья дата выселения на июль. Могу ли я запросить приостановку?	16

---

## Если я живу в арендуемой квартире

<b>01.</b>	Что такое мораторий на рассрочку ипотеки?	18
<b>02.</b>	Кто может подать заявку на мораторий на рассрочку ипотеки?	18
<b>03.</b>	Могут ли они отклонить мой запрос на мораторий на ипотечные платежи?	18
<b>04.</b>	На сколько сборов я могу запросить мораторий?	18
<b>05.</b>	Как вернуть суммы, отсроченные с мораторием?	19
<b>06.</b>	При каких условиях должны быть возвращены суммы приостановленных квот?	19
<b>08.</b>	Что понимается под семейной единицей?	20
<b>09.</b>	Как следует запрашивать мораторий на ипотечные платежи?	20
<b>10.</b>	Где вы должны подать заявку на мораторий на ипотечные платежи?	20
<b>11.</b>	Какие документы необходимо предоставить для запроса моратория на ипотечные платежи?	20
<b>12.</b>	Что произойдет, если я не смогу получить документ, который запрошен для подтверждения ситуации экономической уязвимости?	21
<b>13.</b>	Как оформлен мораторий на ипотечные платежи?	21
<b>14.</b>	Как долго вы можете подать заявку на мораторий на ипотечные платежи?	21
<b>15.</b>	Когда начинает действовать мораторий на ипотечные платежи?	21
<b>16.</b>	Имеет ли какую-либо стоимость оформление заявления на мораторий на ипотечные платежи?	21

# ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ О КОРОЛЕВСКОМ УКАЗЕ-ЗАКОНЕ 11/2020 ПО ВОПРОСАМ ЖИЛЬЯ В ПЕРИОД COVID-19 (FAQS)

## Если я живу в арендуемой квартире

### 01.

**Как я могу узнать, отвечаю ли я требованиям, необходимым для приостановки выселения, моратория, сокращения или отсрочки арендных платежей?**

Чтобы пройти отбор, вы должны соответствовать всем следующим требованиям:

- Арендатор должен иметь постоянный договор аренды жилья в соответствии с Законом № 29/1994 от 24 ноября о городской аренде, который исключает договоры на жилье различного назначения (помещения, магазины, профессиональные офисы, договор временного жилья и т. д.).
- Арендатор должен находиться в ситуации экономической уязвимости в соответствии с определением, сделанным в ст. 5., для которого необходимо будет выполнить каждое из следующих требований:
  - То, что лицо, обязанное платить арендную плату, становится безработным, в соответствии с документом о временных правилах трудоустройства (ERTE) или сокращает свой рабочий день из-за ухода, в случае работодателей, что влечет за собой существенную потерю дохода ,
  - Чтобы общий доход семейной единицы, рассчитанный за месяц до запроса моратория, не превышал следующих пределов, установленных в ст. 5 РД 11/2020:
    - 3 ежемесячных IPREM (Индикатор государственных доходов с несколькими эффектами). Этот предел будет увеличен в 0,1 раза по IPREM для каждого ребенка-иждивенца (или, в случае семей с одним родителем, в 0,15 раза по сравнению с IPREM для каждого ребенка) и в 0,1 раза по сравнению с IPREM для каждого человека старше 65 лет члена семейной единицы.
    - IP 4 IPREM, если один или несколько членов семейного устройства имеют объявленную инвалидность более 33%, находятся в ситуации зависимости или болезни, которая делает его постоянно нетрудоспособным. Этот предел будет увеличен в 0,1 раза к IPREM для каждого ребенка-иждивенца (или, в случае семей с одним родителем, в 0,15 раза к IPREM на ребенка).
    - IP 5 IPREM, если лицо, обязанное платить арендную плату, страдает церебральным параличом, психическим

заболеванием или умственной отсталостью, с признанной степенью инвалидности, равной или превышающей 33%; или является лицом с физическими или сенсорными нарушениями, с признанной степенью инвалидности, равной или превышающей 65%; или страдает от серьезного заболевания, которое делает человека или его опекуна неспособным к выполнению трудовой деятельности

#### Справка:

1 ежемесячно IPREM	€ 537,84
3 Ежемесячно IPREM	€ 1 613,52
4 Ежемесячно IPREM	2 151,36 €
5 ежемесячно IPREM	2 689,20 €

- Доход от аренды плюс основные расходы и расходы на жилье (электричество, вода, газ, дизельное топливо для отопления, телефон, коммунальные платежи) **равны или превышают 35% чистого дохода семейной единицы.**  
**€ аренда + € расходные материалы > = 35% дохода**
- Ни один из членов семьи, проживающих в доме, не является владельцем или usufructом какого-либо дома на территории Испании. Это требование не будет применяться при возникновении любого из следующих обстоятельств:
  - Когда право попадает на алиquotную часть дома, и оно было получено в результате правопреемства mortis causa.
  - Когда члены семьи, несмотря на то, что они являются владельцами жилья на территории Испании, не могут распоряжаться им из-за разлучения или развода по любой другой причине, не зависящей от них, или когда жилье недоступно по причине инвалидности его владельца или другого члена его сосуществующего подразделения.

## 02.

### Что произойдет, если моя аренда закончится во время состояния тревоги или скоро?

Лицо, являющееся владельцем договора аренды обычного места жительства с датой окончания от 2 апреля до двух месяцев с момента окончания состояния тревоги, **может запросить чрезвычайное продление договора аренды на максимальный срок. 6 месяцев.** Это продление должно быть обязательно принято собственностью, если стороны не достигнут какого-либо другого типа соглашения. [Здесь вы можете найти шаблон документа, чтобы запросить его.](#)

Эта возможность для арендатора обязывает владельца быть юридическим лицом, как если бы он был физическим лицом.

**Если договор аренды владельца закончился до 2 апреля, вы также можете запросить продление договора, но в этом случае, поскольку это дата до вступления в силу RDL 11/2020, никаких обязательств не существует. принять это.**

## 03.

### Моя аренда заканчивается, например, в июне, но сейчас я без работы и не смогу платить. Что я могу сделать? Могу ли я запросить мораторий или отсрочку? До какого срока? И могу ли я попросить продлить контракт на 6 месяцев?

Если вы остались без работы в результате чрезвычайной ситуации в области здравоохранения, вызванной Covid-19, и вы оказались в рамках допущений по преодолению экономической уязвимости, определенных в RDL 11/2020,

вы можете запросить мораторий или отсрочку дохода от аренды. Заявление требуется от крупных владельцев, компаний или государственных жилищных предприятий и добровольно от других владельцев, если не были достигнуты другие виды отсрочки или полного или частичного аннулирования долга. В случае крупных держателей и компаний или государственных организаций мораторий будет действовать на максимальный период 4 месяца, и выплата накопленной задолженности начнет отделяться от ежемесячной выплаты после окончания состояния тревоги.

**Мораторий или отсрочка могут быть запрошены в течение трех месяцев после вступления в силу RDL 11/2020, то есть до 2 июля 2020 года.**

Вы также можете запросить экстраординарное 6-месячное продление контракта, если оно заканчивается в период с 2 апреля до двух месяцев после окончания состояния тревоги. [Здесь вы можете найти шаблон документа, чтобы запросить его.](#)

## 04.

**Я предложил договор об оплате аренды за те месяцы, когда я не могу работать, и вы сказали, что не принимаете его. Что я могу сделать?**

В случае, если собственность не принимает предложенное соглашение, вы сможете получить доступ к временным финансовым средствам, гарантированным государством. Максимальная сумма составляет 6 ежемесячных платежей с периодом возврата 6 лет с возможностью продления еще на 4 года. В исключительной форме.

Эта кредитная программа ICO в настоящее время ожидает активации. Мы будем обновлять эту информацию по мере их разработки.

## 05.

**Я имею собственность (и), и арендатор не может заплатить мне арендную плату. Обязан ли я достичь соглашения? Могу ли я возбудить судебное дело, подав иск в суд?**

Если в собственности имеется не менее 10 домов или несколько домов с застроенной площадью более 1500 м<sup>2</sup>, необходимо будет принять 50%-ное снижение арендной платы или мораторий в сроки, установленные в предлагаемом RDL 11/2020 арендатором, если он находится в уязвимом положении в результате чрезвычайной ситуации в области здравоохранения, вызванной Covid-19.

Пока действует состояние тревоги, выселение может быть подано в суд, но следует знать, что все процессуальные сроки приостановлены. Поэтому мы рекомендуем собственности достичь соглашения, сокращения или моратория, чтобы избежать судебных процессов и возможной потери дома. Напомним домовладельцам, что у нас есть разные программы по мобилизации квартир по доступной цене, например, [Арендная биржа](#).

## 06.

**Как я могу узнать, является ли мой владелец дома крупным владельцем?**

Вы можете запросить мораторий, отсрочку или сокращение, отправив этот [типовой документ](#) в собственность, которая ответит, сообщив вам, является ли он крупным держателем или нет, и, следовательно, если он обязан применять условия, установленные RDL 11/2020 мораторий или снижение арендной платы.

В любом случае, если вы также хотите проверить, является ли имущество вашего дома крупным владельцем, то есть, если оно является владельцем более десяти городских объектов (за исключением гаражей и складских помещений) или застроенной площади более 1500 м<sup>2</sup>, вы можете запросить индекс имущества в Реестре собственности с данными владельца. Этот документ

представляет собой список записей о правах собственности, которыми владеет этот владелец. Позже вы можете запросить простые примечания от собственности на эту недвижимость, чтобы узнать характеристики каждого из них.

## 07.

### **Что мне делать, если владельцем моего жилья является компания и я не могу заплатить за съём? Что я могу просить?**

RDL 11/2020, устанавливает, что, если арендатору трудно платить арендную плату и он отвечает требованиям экономической уязвимости, установленным в статье 5, он может попросить арендодателя, если это компания (среди прочих), отложить временную в неочередную ренту, при условии, что отсрочка или полное или частичное аннулирование ренты не было согласовано соглашением сторон или мораторием на аренду.

Если нет добровольного соглашения, в случаях, когда это государственная жилищная компания или эта компания отвечает требованиям, которые следует считать крупным домовладельцем, то есть она имеет более 10 городских объектов, за исключением гаражей и складских помещений, или застроенная площадь более 1500 м<sup>2</sup>, арендодатель в течение максимум 7 рабочих дней с момента запроса арендатора должен сообщить свое решение между этими двумя:

- Снижение арендного дохода на 50%, пока длится состояние тревоги, и последующие ежемесячные платежи, если этот период недостаточен по отношению к ситуации уязвимости, вызванной Covid-19, максимум до 4 месяцев.
- Мораторий на выплату арендной платы, применяется автоматически, в то время как состояние тревоги сохраняется и следующие ежемесячные платежи (с возможностью продления по одному), если этот период является недостаточным в отношении ситуации с уязвимостью, вызванной Covid-19, максимум 4 месяца. Этот мораторий будет соответствовать требованиям, установленным в статье 4.2, b Закона о королевском указе 11/2020

В случае, если юридическое лицо, которому принадлежит дом, не отвечает требованиям, которые следует считать крупным домовладельцем, и не принимает предложенное соглашение, он / она сможет получить доступ к временной финансовой помощи, гарантированной государством. Максимальная сумма составляет 6 ежемесячных платежей с максимальным сроком погашения 6 лет с возможностью продления еще на 4 года в порядке исключения.

Эта кредитная программа ICO в настоящее время ожидает активации. Мы будем обновлять эту информацию по мере их разработки.

Этот запрос должен быть сделан в течение трех месяцев с момента вступления в силу RDL 11/2020 (2 апреля 2020 года) до 2 июля 2020 года.

## 08.

### **Я не могу заплатить арендную плату, и собственность говорит мне уйти. Что я могу сделать? Могут ли быть выселения в нынешней ситуации?**

RDL 11/2020 предоставляет механизмы для достижения соглашений по мораториям, отказам или сокращению доходов для тех жильцов обычного жилья, которые столкнулись с ситуацией экономической уязвимости вследствие чрезвычайной ситуации в области здравоохранения, вызванной Covid-19.

В случае невозможности достижения добровольного соглашения между сторонами в нормативных актах предусматривается обязательство принимать по запросу мораторий или сокращение доходов в случае крупных арендодателей, компаний или государственных жилищных предприятий, а также временное финансирование грантов, без процентов, гарантированных государством, для облегчения содержания дома.

В случае, если собственность не является крупным владельцем, и вы не



принимаете никаких предложений, вы можете обратиться в суд только с требованием об оплате или выселении: вы можете подать иск, но во время состояния тревоги все процессуальные сроки приостанавливаются.

**Арендатор может воспользоваться помощью через кредит ICO для покрытия этой задолженности по аренде.** Эта кредитная программа ICO в настоящее время ожидает активации. Мы будем обновлять эту информацию по мере ее развития.

**09.**

**Я потерял свою работу или мой доход был уменьшен, и я не могу заплатить за квартиру. Есть ли помощь на аренду?**

RDL 11/2020 предусматривает создание новой программы помощи в аренде под названием «Программа помощи, которая поможет минимизировать экономическое и социальное влияние Covid-19 на аренду жилья».

Цель этой программы будет заключаться в том, чтобы предоставлять арендные пособия посредством прямого присуждения жильцам обычного места жительства, у которых вследствие экономического и социального воздействия Covid-19 возникают временные проблемы с оплатой арендной платы и соблюдением установленных требования уязвимости. Без ущерба для других действий, эти гранты будут сталкиваться с трудностью погашения временных грантов финансирования (микрокредиты ICO без процентов). В настоящее время эта программа помощи находится на стадии разработки в рамках министерского приказа и через компетентные органы каждого автономного сообщества. Мы будем обновлять эту информацию по мере ее развития.

**10.**

**Что означает мораторий на аренду? А временная отсрочка аренды?**

Мораторий аренды или отсрочка подразумевает, **что неоплаченные квитанции об аренде пойдут позже**, пропорционально распределенные в остальной части договора.

**11.**

**Кто может попросить мораторий на аренду?**

Мораторий аренды может быть запрошен арендатором с договором аренды обычного места жительства, который находится в ситуации экономической уязвимости, когда его владельцем является крупный владелец или компания или государственное жилищное предприятие.

Если владелец не является крупным владельцем, арендатор может договориться об этом, но владелец не обязан его принимать.

**12.**

**Как долго вы можете просить мораторий на аренду?**

Вы можете запросить мораторий на аренду в течение срока действия статуса тревоги и, если необходимо, в последующие месяцы, с возможностью продления по одному **максимум до 4 месяцев**.

**13.**

**Когда следует запрашивать мораторий на аренду? С каких это пор считается? Как долго я могу заказать это?**

Арендатор имеет период в три месяца с момента вступления в силу Королевского указа Закона 11/2020, чтобы запросить отсрочку выплаты арендной задолженности, то есть он может быть запрошен **со 2 апреля 2020 года до трех месяцев. позже, то есть до 2 июля 2020 года**.

14.

#### Как вы запрашиваете временную отсрочку арендной платы или моратория?

Арендатор, который находится в ситуации неподходящей экономической уязвимости, **должен связаться с арендодателем / владельцем, чтобы запросить автоматический мораторий на арендную задолженность, гарантируя, что сообщение зарегистрировано**, разоблачая ситуацию неподходящей экономической уязвимости и аккредитации соответствии требованиям. [Здесь вы можете найти шаблон документа.](#)

15.

#### Как долго мне ждать ответа?

После того, как недвижимость получила запрос на мораторий на выплату арендной платы, у нее есть максимальный **период 7 рабочих дней** (праздничные дни, суббота или воскресенье не считаются), чтобы сообщить арендатору выбранный вариант приложения. между двумя возможными альтернативами.

16.

#### Что означает быть в ситуации неожиданной экономической уязвимости?

Это означает, что в случаях экономической уязвимости вследствие чрезвычайной ситуации в области здравоохранения, вызванной Covid-19, требуется **совместное выполнение** следующих требований:

- Если лицо, обязанное платить арендную плату, становится безработным, в соответствии с файлом о временном трудоустройстве (ERTE) или сокращает свой рабочий день из-за ухода, в случае работодателей, что представляет собой существенную потерю дохода при условии, что общий доход семейной единицы, рассчитанный за месяц до запроса моратория, не превышает пределов, установленных в ст. 5 RDL 11/2020 (см. Вопрос 1).
- Доход от аренды, а также основные расходы и расходы на жилье (электричество, вода, газ, дизельное топливо для отопления, телефон и коммунальные платежи) равны или превышают 35% чистого дохода семейной единицы.

17.

#### Как должна быть доказана ситуация с экономической уязвимостью?

Чтобы доказать ситуацию **преодоления экономической уязвимости**, она предоставит арендодателю (собственнику) следующую документацию:

- Справка о пособии по безработице, выданная управляющей организацией, с ежемесячной суммой, подлежащей получению.
- Свидетельство, выданное Государственным агентством по налоговому администрированию или компетентным органом автономного сообщества на основании декларации о прекращении деятельности, заявленной заинтересованным лицом в случае самозанятых работников.
- Количество людей, проживающих в доме, которые должны предоставить:
  - Семейная книга или документ, аккредитующий гражданский брак .
  - Регистрационное свидетельство для людей, зарегистрированных на дому, со ссылкой на время представления подтверждающих документов, а также предыдущие 6 месяцев (**процедура 010**).
  - Декларация об инвалидности, зависимости или постоянной неспособности выполнять трудовую деятельность.
  - Простое примечание от службы индексации реестра собственности для всех членов семейства.
  - **Ответственное заявление** должников, поскольку они отвечают требованиям, которые должны рассматриваться без достаточных финансовых ресурсов в соответствии с этим королевским указом.

Если заявитель на мораторий не может предоставить какой-либо из документов,

требуемых выше, он может быть заменен **ответственным заявлением**, которое включает в себя четкое обоснование причин, связанных с кризисом Covid-19, которые мешают ему внести свой вклад, и должно **предоставить их в течение периода один месяц с момента окончания состояния тревоги и его продления.**

**18.**

**Где вы можете запросить свидетельство о регистрации?**

Чтобы запросить **свидетельство о регистрации** дома, для того, чтобы иметь возможность запросить мораторий на ипотечный кредит или мораторий на аренду или другую помощь, установленную в недавних RDL, была создана альтернативная схема в результате ограничения свободы передвижения, люди во время действия состояния тревоги (исключительно для запроса сертификатов, чтобы запросить мораторий), так что гражданин может сделать запрос по **телефону через 010** или **телематически** через [Управление виртуальных процедур](#).

**19.**

**Где вы можете запросить простую записку в справочной службе Земельного кадастра всех членов семьи?**

Чтобы запросить простую записку, подтверждающую ситуацию с социальной и экономической уязвимостью, вы можете отправить **электронное письмо** в [Реестр собственности](#), где зарегистрирован ваш дом, или в любой из Реестров города, в котором вы обычно проживаете, с обязательным включением ксерокопии DNI лица, которому должна быть предоставлена информация, или, при необходимости, всех членов семейного устройства.

**20.**

**Что произойдет, если я не смогу получить какие-либо документы, которые они запрашивают, чтобы доказать ситуацию экономической уязвимости, которая произошла?**

Если лицо, запрашивающее мораторий, не может предоставить какой-либо из документов, требуемых выше, оно может быть заменено **ответственным заявлением**, которое включает в себя четкое обоснование причин, связанных с кризисом Covid-19, которые мешают ему внести свой вклад, и должно **предоставить их** **Арендодатель или владелец в течение одного месяца с момента окончания состояния тревоги и его продления.**

В случае, если вы хотите запросить приостановление процедуры выселения или освобождения, предусмотренных в ст. 1 RDL 11/2020, и любой из необходимых документов не может быть предоставлен, вы также можете заменить его **ответственным заявлением**, и, когда вы его получите, вы должны предоставить их в суд в течение одного месяца с момента окончания срока сигнализация и ее расширения.

**21.**

**Мой отец живет с нами, должен ли я учитывать доход его пенсии, чтобы рассчитать доход сожительской единицы? Что подразумевается под единицей сосуществования?**

В соответствии со ст. 5.2 RDL 11/2020, сожительство состоит из арендатора, его или ее законно разлученного супруга или зарегистрированного партнера и детей, независимо от их возраста, проживающих в доме, в том числе связанных родственниками опека, попечительство или приемная семья.

Следовательно, при оценке дохода сожительствующего дохода, доход отца

арендатора или его супруга не будет учитываться, поскольку он не включен в упомянутую статью.

## 22.

### Как оформить договор временной отсрочки платежа?

Статья 8 RDL 11/2020 регулирует временную и внеочередную отсрочку выплаты арендной платы, но не определяет, как оформить эти соглашения.

В статье 1255 Гражданского кодекса Испании позволяет сторонам устанавливать условия, положения и условия, которые они считают удобными, при условии, что они не противоречат законам, морали или общественному порядку. Таким образом, при условии соблюдения указанных критериев любая модификация договора аренды, согласованная сторонами, будет действительной, и эти модификации должны быть добавлены к договору аренды посредством документа, который будет приложен к основному договору.

**Следовательно, соглашение об отсрочке должно быть заключено в письменной форме**, поскольку оно изменяет пункт аренды, и будет необходимо учитывать условия и требования временной отсрочки аренды.

В настоящее время из-за состояния тревоги стороны договора, имущество и арендатор не могут встретиться, чтобы подписать это соглашение. По этой причине мы советуем:

- Дождаться окончания статуса тревоги, чтобы подписать приложение о временной отсрочке арендной платы, согласованное в устной или, предпочтительно, иной форме (письменные электронные письма между сторонами).
- Документ должен быть подписан сторонами по электронной почте (ст. 1254 и 1262 Гражданского кодекса Испании), а затем ратифицирован обеими сторонами. Теперь, если приложение подписано по электронной почте, чтобы избежать проблем с его содержанием, необходимо будет доказать, что обе стороны получили электронное письмо и знали его содержание.

По этой ссылке вы можете скачать [типовое соглашение на полное освобождение от ответственности](#), [частичное освобождение от ответственности](#) и [временную отсрочку](#) аренды.

## 23.

### Что такое временная финансовая помощь?

Это кредит ICO, предоставленный финансовым учреждением с государственной гарантией без процентов на срок до 6 лет с возможностью продления еще на 4 с единственной целью выплаты арендной платы.

## 24.

### Кто может запросить временную финансовую помощь?

В соответствии со ст. 8 и 9 RDL 11/2020, люди, которые могут получить доступ к запросу временной финансовой помощи (линия гарантий с полным охватом государства, чтобы банки могли предложить временную финансовую помощь), следующие:

- Арендатор, который находится в уязвимом положении (см. Вопрос 1) и который не достиг никакого соглашения об отсрочке с имуществом. В качестве общего критерия арендатор (арендатор-арендатор) должен находиться в ситуации неподходящей экономической уязвимости, что означает, что он удовлетворяет всем и каждому из следующих требований (статья 5 RD 11/2020):
  - Что на арендатора или любого из членов семейной единицы влияет обстоятельство, которое подразумевает уменьшение дохода из-за безработицы, на которое влияет Файл с Регламентом оккупации (ERTE), из-за того, что он сократил свое рабочее время по причинам

заботы, из-за прекращения деятельности самозанятых работников или из-за других сопутствующих обстоятельств, связанных с работой или предпринимательской деятельностью, которые подразумевают уменьшение дохода в результате Covid-19.

- о Чтобы общий доход семейной единицы, рассчитанный за месяц до запроса моратория, не превышал 5 IPREM (Публичный показатель дохода для многократного воздействия). Под семейной единицей мы понимаем единицу, образованную лицом, имеющим задолженность по арендной плате, не состоящим в законном браке супругом или зарегистрированным партнером и их детьми (независимо от их возраста), проживающими в доме, в том числе связанными отношениями опека, попечительство или приемная семья и их законно разлученный супруг или зарегистрированный домашний партнер, проживающие в доме.
- о Арендаторы, которые находятся в уязвимом положении в результате расширения Covid-19, в соответствии с критериями и требованиями, определенными в Приказе Министерства транспорта, мобильности и городской повестки дня, который будет включать в любом случае и, как минимум, в ситуациях, определенных в статье 5 настоящего королевского указа.

## 25.

### Каковы условия для финансовой помощи в переходный период?

Статья 9 RDL 11/2020 создает программу временной финансовой помощи для домов, которые находятся в ситуации социальной и экономической уязвимости в результате развития Covid-19, которая, по соглашению с Официальным кредитным институтом (ICO) пострадавшим людям предлагается возможность оплаты арендной платы. В ст.9 уже установлены следующие условия:

- Эти гранты составляют линию гарантий через ICO с полным государственным покрытием, так что банки могут предлагать временные финансовые гранты людям, которые находятся в уязвимом положении.
- Период возврата будет составлять до шести лет, исключительно для продления еще на четыре года.
- Ни в коем случае эти гранты могут нести расходы и интересы для заявителя.
- Эти гранты должны строго применять арендную плату за аренду (аренду).
- Эти гранты могут покрывать максимум шесть ежемесячных платежей (арендная плата).

## 26.

### Как следует запрашивать временную финансовую помощь и где ее следует запрашивать?

Критерии и требования связанные с временной финансовой помощью, определенным в Приказе Министерства транспорта, мобильности и городской повестки дня, который будет включать в любом случае и, как минимум, в ситуациях, определенных ст.5 настоящего RDL 11/2020 пока не возможно просить, когда будет такая возможность мы сообщим на веб- странице.

## 27.

### Если я прошу временную финансовую помощь (заем) для оплаты арендной платы, которую я не мог заплатить, как я должен ее вернуть?

В соответствии со статьей 9 RDL 11/2020, временная финансовая помощь (кредит) для оплаты арендной платы должна быть возвращена в течение 6 лет, исключительно с возможностью продления еще на 4 года с процентом 0 %.

**28.**

**Что если я не смогу вернуть помощь?**

Статья 10 RDL 11/2020 предусматривает, что физические лица, являющиеся жильцами дома и находящиеся в ситуации экономической и социальной уязвимости, могут воспользоваться программой помощи, которая поможет минимизировать экономические и социальные последствия Covid-19. Другими словами, они могут использовать эту помощь для погашения части кредита.

Размер этой помощи будет составлять до 900 евро в месяц и до 100% от дохода от аренды или, при необходимости, до 100% основной суммы и процентов по кредиту, который был подписан при выплате доход от обычного проживания. В настоящее время эта помощь находится на рассмотрении.

**29.**

**Если я получаю финансовую помощь на переходный период, сохраняется ли отсрочка или рассрочка задолженности?**

Нет. Если арендатор получит доступ к программе финансовой помощи переходного периода, отсрочка больше не будет иметь никакого эффекта.

**30.**

**У меня близкая дата выхода и у меня нет ресурсов, чтобы найти другой дом. Запустится ли запуск? Что я могу сделать?**

Это должно быть в каждом конкретном случае:

- Во-первых, следует иметь в виду, что во время состояния тревоги, установленного правительством, все судебные разбирательства приостанавливаются. Поэтому, если дата выпуска попадает в этот период тревоги, выпуск будет приостановлен до тех пор, пока суд не установит новую дату, как только этот статус тревоги будет снят.
- Кроме того, после принятия решения о прекращении состояния тревоги те семейные единицы, которые находятся в ситуации социальной или экономической уязвимости, **вызванной Covid-19**, и не имеют возможности найти альтернативу жилью, могут запросить до Считается чрезвычайным приостановлением действия закона о запуске, при условии, что процедура его выселения вытекает из договора аренды в соответствии с законом 29/1994 от 24 ноября и является его обычным местом жительства.

Если вы окажетесь в такой ситуации, вы можете связаться с Жилищным управлением, как только закончится состояние тревоги, или позвонить по номеру 010.

**31.**

**Является ли выселение приостановлено для всех разбирательств? Для всех случаев?**

Нет. Эта мера приостановления будет применяться только к тем релизам, которые отвечают всем и каждому из следующих требований:

- Получать из ожидающего судебного разбирательства о выселении, ссылаясь на обычное место жительства подсудимого.
- Выселение должно происходить из договора аренды жилья в соответствии с Законом 29/1994 от 24 ноября о городской аренде.
- Арендатор должен быть аккредитован в ситуации экономической или социальной уязвимости, которая возникла в результате воздействия Covid-19, что делает невозможным поиск альтернативы жилья для себя и для людей, с которыми он живет.

Арендатор считается находящимся в такой ситуации, когда он преодолевает экономическую или социальную уязвимость, когда он доказывает, что он совместно выполняет все следующие требования (установленные в статье 5

RD 11/2020), а именно:

- Если лицо, обязанное платить арендную плату, становится безработным, в соответствии с файлом о временном трудоустройстве (ERTE) или сокращает свой рабочий день из-за ухода, в случае работодателей, что представляет собой существенную потерю дохода ,
- **Общий доход семьи**, рассчитанный за месяц до подачи запроса на мораторий, не превышает следующие ограничения:
  - 3 ежемесячных IPREM (Публичный индикатор дохода с множественными эффектами). Этот предел будет увеличен в 0,1 раза по IPREM для каждого ребенка-иждивенца (или, в случае семей с одним родителем, в 0,15 раза по сравнению с IPREM для каждого ребенка) и в 0,1 раза по сравнению с IPREM для каждого человека старше 65 лет члена семейной единицы.
  - 4 IPREM, если один или несколько членов семейного устройства имеют объявленную инвалидность более 33%, находятся в ситуации зависимости или болезни, которая делает его постоянно нетрудоспособным. Этот предел будет увеличен в 0,1 раза к IPREM для каждого ребенка-иждивенца (или, в случае семей с одним родителем, в 0,15 раза к IPREM на ребенка).
  - 5 IPREM, если лицо, обязанное платить арендную плату, страдает церебральным параличом, психическим заболеванием или умственной отсталостью, с признанной степенью инвалидности, равной или превышающей 33%; или является лицом с физическими или сенсорными нарушениями, с признанной степенью инвалидности, равной или превышающей 65%; или страдает от серьезного заболевания, которое делает человека или его опекуна неспособным к выполнению трудовой деятельности.

---

#### Справка:

1 ежемесячно IPREM	€ 537,84
3 Ежемесячно IPREM	€ 1 613,52
4 Ежемесячно IPREM	2 151,36 €
5 ежемесячно IPREM	2 689,20 €

- Доход от аренды плюс основные расходы и расходы на жилье (электричество, вода, газ, дизельное топливо для отопления, телефон, коммунальные платежи) равны или превышают 35% чистого дохода семейной единицы.

$$\text{€ аренда} + \text{€ расходные материалы} > = 35\% \text{ дохода}$$

- Ни один из членов семьи, проживающих в доме, не является владельцем или usufructом какого-либо дома на территории Испании. Это требование не будет применяться при возникновении любого из следующих обстоятельств:
  - Когда право попадает на алиquotную часть дома, и оно было получено в результате правопреемства mortis causa.
  - Когда члены семейного устройства, несмотря на то, что они являются домовладельцами на территории Испании, не могут распоряжаться им в связи с разводом или разводом по любой другой причине, не зависящей от них.
  - Когда дом недоступен из-за инвалидности его владельца или другого члена его сосуществующего подразделения.

## 32.

### Как следует требовать приостановления выселения или процедуры?

- Если судебное разбирательство находится на исполнительной стадии и с назначенной датой запуска: адвокат, назначенный ex officio, должен представить в компетентный суд письменный документ, приложив всю документацию, указанную в статье 6 настоящего ВЗ, для того чтобы аккредитовать эту ситуацию. преодоление экономической или социальной уязвимости.
- Когда будет получен запрос о приостановлении, адвокат Администрации сообщит о нем социальным службам, и, если суд определит, что обстоятельства, предусмотренные в Законе, приведены, он издаст постановление о том, что чрезвычайное приостановление действия закона о запуске будет иметь обратную силу. Момент, в котором произошло событие, и будет определять период, который строго необходим, согласно отчету Социальных служб.
- Если судебное разбирательство не имеет установленной даты запуска, либо потому, что ответчик находится в процессе запроса, чтобы в течение 10 дней он мог выбрать любой из каналов, предусмотренных в Статье 440.3 LEC, либо не Слушание состоялось: В этих случаях в суд также будет представлен письменный документ с приложением всей документации, указанной в статье 6 настоящего Закона, и с просьбой приостановить срок или приостановить слушание до тех пор, пока Социальные службы не примут меры, которые они считают целесообразными. Суд издаст постановление о приостановлении процедуры задним числом с момента наступления события и определит строго необходимый срок. Приостановление будет происходить в течение максимального периода ШЕСТЬ МЕСЯЦЕВ ОТ ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ RDL (04/02/2020). По истечении этого срока будет возобновлен подсчет дней в соответствии со статьей 440.3 Закона 1/2000 от 7 января о гражданском процессе или в нем будет указана дата слушания.

## 33.

### Является ли приостановление судебного разбирательства или дат исполнения выселения 6 месяцами? С каких это пор они считаются?

В соответствии с RDL 11/2020, внеочередное приостановление процедур будет объявлено на строго необходимое время, согласно отчету Социальных служб, в течение максимального периода 6 месяцев с 02/04/2020 в случае приостановления судебного разбирательства, в котором запуск не был указан, или судебное заседание не состоялось.

## 34.

### У меня назначена третья дата выселения на июль. Могу ли я запросить приостановку?

Вы можете запросить указанное приостановление, как только будет отменено приостановление всех процедурных крайних сроков для окончания состояния тревоги, при условии, что выполнено каждое из следующих требований:

- Вывод из судебной процедуры выселения в отношении обычного места жительства подсудимого.
- Выселение должно происходить из договора аренды жилья в соответствии с Законом 29/1994 от 24 ноября о городской аренде.
- Арендатор должен быть аккредитован в ситуации экономической или социальной уязвимости, которая возникла в результате воздействия Covid-19, что делает невозможным поиск альтернативы жилья для себя и для людей, с которыми он живет.

Арендатор считается находящимся в такой ситуации, когда он преодолевает экономическую или социальную уязвимость, когда он доказывает, что он



совместно выполняет все следующие требования (установленные в статье 5 RD 11/2020), а именно:

- Если лицо, обязанное платить арендную плату, становится безработным, в соответствии с файлом о временном трудоустройстве (ERTE) или сокращает свой рабочий день из-за ухода, в случае работодателей, что представляет собой существенную потерю дохода .
- **Общий доход семьи**, рассчитанный за месяц до подачи запроса на мораторий, не превышает следующие ограничения:
  - **3** ежемесячных **IPREM** (Публичный индикатор дохода с множественными эффектами). Этот предел будет увеличен в 0,1 раза по IPREM для каждого ребенка-иждивенца (или, в случае семей с одним родителем, в 0,15 раза по сравнению с IPREM для каждого ребенка) и в 0,1 раза по сравнению с IPREM для каждого человека старше 65 лет члена семейной единицы.
  - **4 IPREM**, если один или несколько членов семейного устройства имеют объявленную инвалидность более 33%, находятся в ситуации зависимости или болезни, которая делает его постоянно нетрудоспособным. Этот предел будет увеличен в 0,1 раза к IPREM для каждого ребенка-иждивенца (или, в случае семей с одним родителем, в 0,15 раза к IPREM на ребенка).
  - **5 IPREM**, если лицо, обязанное платить арендную плату, страдает церебральным параличом, психическим заболеванием или умственной отсталостью, с признанной степенью инвалидности, равной или превышающей 33%; или является лицом с физическими или сенсорными нарушениями, с признанной степенью инвалидности, равной или превышающей 65%; или страдает от серьезного заболевания, которое делает человека или его опекуна неспособным к выполнению трудовой деятельности.

---

#### Справка:

1 ежемесячно IPREM	€ 537,84
3 Ежемесячно IPREM	€ 1 613,52
4 Ежемесячно IPREM	2 151,36 €
5 ежемесячно IPREM	2 689,20 €

- Доход от аренды плюс основные расходы и расходы на жилье (электричество, вода, газ, дизельное топливо для отопления, телефон, коммунальные платежи) равны или превышают 35% чистого дохода семейной единицы.  
$$\text{€ аренда} + \text{€ расходные материалы} > = 35\% \text{ дохода}$$
- Ни один из членов семьи, проживающих в доме, не является владельцем или usufructом какого-либо дома на территории Испании. Это требование не будет применяться при возникновении любого из следующих обстоятельств:
  - Когда члены семьи, несмотря на то, что они являются владельцами жилья на территории Испании, не могут распоряжаться им из-за разлучения или развода по любой другой причине, не зависящей от них, или когда жилье недоступно по причине инвалидности его владельца или другого члена его сосуществующего подразделения.
  - Когда право попадает на алиquotную часть дома, и оно было получено в результате правопреемства mortis causa.

## Если я живу в собственности и имею ипотеку

**01.**

**то такое мораторий на рассрочку ипотеки?**

Мораторий - это инструмент, который позволяет отложить выплату ипотеки во время установленного состояния тревоги. Приостановление выплаты ежемесячных **взносов по ипотечному кредиту** было утверждено сроком на три месяца, который может быть продлен Советом министров.

**02.**

**Кто может подать заявку на мораторий на рассрочку ипотеки?**

- Потенциальным бенефициаром является должник по ипотечному кредиту, который в случаях экономической уязвимости, установленной в королевских декретах, законах 8/2020 и 11/2020, при условии, что **договоры о займе** или кредите, гарантированные залогом недвижимости, **указали при приобретении:**
  - **обычный дом.**
  - **Свойства, затронутые в экономической деятельности, разработанной бизнесменами и профессионалами.**
  - **Дома, отличные от обычных, которые владелец сдает в аренду и для которых он прекратил получать арендную плату с момента вступления в силу состояния тревоги, установленного Королевским указом № 463/2020 от 14 марта, или прекращения получить его в течение месяца после окончания этого.**
- Эти же меры будут также применяться к **гарантам и гарантам основного должника**, уважая их обычное место жительства и в тех же условиях.

**03.**

**Могут ли они отклонить мой запрос на мораторий на ипотечные платежи?**

**Нет, это обязательно.** Заявка должна быть принята и обработана, и только предоставление моратория может быть отклонено, если установленные требования не выполнены.

**04.**

**На сколько сборов я могу запросить мораторий?**

Приостановление выплаты ежемесячных взносов по ипотечному кредиту было утверждено сроком на три месяца, который может быть продлен Советом

[министров.](#)

## 05.

### Как вернуть суммы, отсроченные с мораторием?

Они должны выплачиваться пропорционально в течение всего срока действия кредита, как только закончится состояние тревоги. Это должно быть согласовано в нотариально заверенном документе, как только закончится состояние тревоги.

## 06.

### При каких условиях должны быть возвращены суммы приостановленных квот?

Мораторий предполагает:

- Не начисление процентов в период приостановления.
- Не сбор процентов по умолчанию.
- Неприменение пункта о досрочном погашении. Отсроченные платежи не считаются просроченными.

## 07.

### Какие требования должны быть выполнены, чтобы подать заявку на мораторий на ипотечные платежи?

- потеряли работу или, в случае работодателей, фрилансеров или специалистов, понесли существенную потерю дохода или существенное падение оборота как минимум на 40%. Для целей данной статьи бизнесмены и специалисты считаются физическими лицами, которые отвечают условиям, установленным в статье 5 Закона о налоге на добавленную стоимость от 37/1992 от 28 декабря.
- Что общий доход семейной единицы, частью которой является заявитель, за месяц до подачи заявления о моратории не превышает:
  - 3 раза в месяц IPREM (Публичный индикатор дохода с множественными эффектами). Для каждого ребенка-иждивенца этот предел будет увеличен в 0,1 раза по сравнению с IPREM, а в случае семей с одним родителем IPREM для каждого ребенка будет увеличен в 0,15 раза. Для каждого человека старше 65 лет, который является членом семьи, IPREM будет увеличен в 0,1 раза.
  - 4 раза в IPREM, если один или несколько членов семейного устройства имеют объявленную инвалидность более 33%, находятся в ситуации зависимости или болезни, которая надолго лишает их трудоспособности. Этот предел будет увеличен в 0,1 раза по IPREM для каждого ребенка-иждивенца или, в случае семей с одним родителем, в 0,15 раза по сравнению с IPREM для каждого ребенка.
  - 5-кратный IPREM, если заявитель страдает церебральным параличом, психическим заболеванием или умственной отсталостью, с признанной степенью инвалидности, равной или превышающей 33%; или является лицом с физическими или сенсорными нарушениями, с признанной степенью инвалидности, равной или превышающей 65%; или страдает серьезным заболеванием, которое делает человека или его / ее попечителя неспособным к выполнению трудовой деятельности. (больше информации в таблице)

---

#### Справка:

1 ежемесячно IPREM	€ 537,84
3 Ежемесячно IPREM	€ 1 613,52
4 Ежемесячно IPREM	2 151,36 €
5 ежемесячно IPREM	2 689,20 €

---

- Общая сумма ипотечного или не ипотечного кредита, расходов и основных поставок (электричество, газ, дизельное топливо для отопления, водопровода, услуг фиксированной и мобильной связи и сообщества собственников) обычного места жительства семейной единицы равна или более 35% чистого семейного дохода.
- что в результате чрезвычайной ситуации в области здравоохранения семейная единица претерпела значительные изменения в своих экономических условиях с точки зрения доступа к дому. Понятно, что существенное изменение экономических обстоятельств произошло, когда усилие, которое представляет собой общее ипотечное бремя, понимаемое как сумма платежей по закладной недвижимости, упомянутой в статье 19 RDL 11/2020 о семейный доход был увеличен как минимум в 1,3 раза.

## 08.

### Что понимается под семейной единицей?

Состоит из должника, его не состоящего в законном браке супруга или зарегистрированного партнера и детей, независимо от их возраста, проживающих в доме, в том числе детей, связанных опекунами, попечительскими или попечительскими отношениями.

## 09.

### Как следует запрашивать мораторий на ипотечные платежи?

Запрос должен быть подан в электронном виде или лично в финансовом учреждении, с которым был подписан ипотечный кредит или кредит. На его веб-сайте есть специальная форма, которую необходимо отправить вместе с конкретной документацией.

## 10.

### Где вы должны подать заявку на мораторий на ипотечные платежи?

В финансовом учреждении, где был подписан ипотечный кредит или кредит.

## 11.

### Какие документы необходимо предоставить для запроса моратория на ипотечные платежи?

- Подтверждение потери дохода:
  - Справка о пособии по безработице с ежемесячной суммой.
  - Если вы являетесь предпринимателем или профессионалом, и деятельность прекращается, справка о прекращении деятельности, выданная АЕАТ или компетентным органом автономного сообщества.
- Доказательство людей, живущих в доме:
  - Семейная книга или документ, аккредитующий гражданский брак .
  - Коллективный сертификат исторической регистрации (6 месяцев) (процедура 010).
  - Заявление об инвалидности, зависимости или постоянной неспособности выполнять трудовую деятельность в случае необходимости.
- Подтверждение права собственности на имущество:
  - Простое примечание от службы индексации реестра собственности для всех членов семейства. Чтобы запросить простую записку, подтверждающую возникшую ситуацию социальной и экономической уязвимости, это можно сделать по электронной почте в реестре собственности, в котором зарегистрирован ваш дом, или, при необходимости, в любом из городских реестров в тот, который имеет свое обычное место жительства, обязательно включает фотокопию DNI человека, которому должна быть предоставлена информация, или, если это так, всех членов семейного устройства.

- Акты продажи обычного места жительства, арендуемого жилья или имущества, затронутого экономической деятельностью, если применимо.
- Акты предоставления ипотечного кредита или кредита.
- Если мораторий на ипотеку запрашивается для дома, который сдается в аренду:
  - Договор аренды
- Ответственное заявление должников об их выполнении.

## 12.

### **Что произойдет, если я не смогу получить документ, который запрошен для подтверждения ситуации экономической уязвимости?**

Если человек не может предоставить какой-либо из этих документов, он должен обосновать это **ответственным заявлением**, в котором излагаются причины, связанные с последствиями кризиса Covid-19. После того, как статус тревоги и его продления закончились, у заявителя будет один месяц, чтобы представить документы, которые не были предоставлены.

## 13.

### **Как оформлен мораторий на ипотечные платежи?**

Это будет оформлено в публичном акте: нотариальные и регистрационные расходы, которые несет финансовая организация. Налог документально-правовых актов (IAJD) не облагается налогом. Во время действия состояния тревоги поступки не могут быть формализованы (из-за отсутствия свободы передвижения).

## 14.

### **Как долго вы можете подать заявку на мораторий на ипотечные платежи?**

**СРОК ДЕЙСТВИЯ ПРИЛОЖЕНИЯ:** до 15 дней после окончательной даты объявления статуса тревоги.

## 15.

### **Когда начинает действовать мораторий на ипотечные платежи?**

**СРОК ДЕЙСТВИЯ КОНЦЕССИИ:** Он должен быть реализован в течение максимум 15 дней с момента подачи заявления.

## 16.

### **Имеет ли какую-либо стоимость оформление заявления на мораторий на ипотечные платежи?**

Да, расходы несет кредитор, в данном случае финансовое учреждение. Он освобожден от налога на документальные правовые акты (IAJD).