

навесов для автомобилей, подъездных дорог и упорядочивание ландшафта. Когда Вы переезжаете в парк, арендное законодательство штата Орегон (ORS 90.510) требует от парков владельцев передвижных домов предоставления заявления о порядке проживания, арендного договора, а также правил и нормативов.

За что я несу ответственность, если живу в парке?

Когда Вы переезжаете в парк и подписываете договор лизинга или аренды, Вы должны получить копию арендного договора, заявления о порядке проживания, а также правил и нормативов. В этих документах указываются ожидаемые от Вас, как от жильца, обязанности и все платежи, входящие в Ваши арендные или лизинговые выплаты. Храните эти документы в надежном месте.

Если я арендую землю, на которой расположен мой дом, какие я имею права как владелец дома?

В этой ситуации права и обязанности имеют как владелец дома, так и владелец земли. При возникновении вопросов свяжитесь с сотрудниками Программы отношений с объединениями владельцев передвижных домов в жилых парках (Manufactured Dwelling Park Community Relations Program) по тел. (800) 453-5511.

Требуется ли разрешение для выполнения работ на передвижных зданиях?

Да. Как правило, для установки, оформления и изменения передвижных зданий, а также некоторых их частей требуется получить разрешение. Свяжитесь с Департаментом строительства Вашего округа или города, чтобы получить такое разрешение.

У меня возникли проблемы с выполнением работ по обслуживанию моего дома. С кем я могу связаться в этом случае?

Департамент строительства отвечает за оказание помощи владельцам, арендодателям, производителям и другим сторонам, у которых возникли проблемы с передвижными домами. Департамент может произвести исследование и требовать выполнения ремонта или принимать другие решения. Для получения более подробной информации свяжитесь с Департаментом строительства.

Должны ли получать лицензии лица, работающие в отрасли передвижных домов?

Да. Департамент строительства лицензирует дилеров и монтажников передвижных домов. Также отдел Финансов и Ценных Бумаг лицензирует дилеров.

Источники

Программа отношений с объединениями владельцев передвижных домов в жилых парках • (800) 453-5511
www.oregon.gov/OHCS/MDP_MainPage.shtml

Программа отношений с объединениями владельцев передвижных домов в жилых парках (Manufactured Dwelling Park Community Relations Program: MDPSCR) регламентирует арендные отношения в парках. Программа обеспечивает предоставление посреднических услуг и услуг по обслуживанию, а также техническую поддержку в вопросах, связанных с законодательством штата Орегон в вопросах, касающихся проживания в парках. Офис MDPSCR также издает *Справочник парков штата Орегон (Oregon Park Directory)* и предоставляет информацию и ссылки на другие источники, содержащие информацию для лиц, проживающих в парках для передвижных домов.

Департамент строительства • (503) 378-5975
bcd.oregon.gov/programs/mdprogram.html

Целью Департамента строительства является обеспечение жителей штата Орегон безопасными и прочными передвижными домами. Программа Департамента по передвижным домам осуществляет:

- Обеспечение обучения и лицензирования дилеров передвижных домов.
- Гарантирование соблюдения арендаторами штата Орегон местных и федеральных норм порядка размещения, изменения, обслуживания и регистрации передвижных домов.
- Проверку передвижных домов на заводе-изготовителе, после выполнения монтажа и после заселения.
- Работу с производителями с целью определения и исправления проблем, связанных с передвижными домами.
- Регламентацию сборки, транспортировки, монтажа и изменения конструкции передвижных домов.
- Ведение информации о порядке владения и месте расположения передвижных зданий, выдачу разрешений на перевозку.

Отдел Финансов и Ценных Бумаг • (503) 378-4140
www.cbs.state.or.us/dfcs

- Осуществляет обучение, регулирует и лицензирует работу дилеров передвижных конструкций.
- Направляет для рассмотрения жалобы относительно кредиторов, которые обеспечивают финансирование передвижных конструкций.

Чтобы найти окружные офисы, просмотрите местный телефонный справочник

Окружные офисы штата Орегон действуют в качестве агентов Департамента строительства в решении вопросов, связанных с правом владения и перевозки.

- Окружные органы планирования осуществляют регламентацию разрешений на строительство и установку домов, выданных местными властями по расположению, зонам, соответствию нормам, а также техническим вопросам установки домов.
- Окружной департамент по оцениванию имущества и налогообложению определяет, является ли дом недвижимостью или личной собственностью, с целью определения размера налогов; рассматривает жалобы, связанные с начислением налогов, занимается снижением и отменой налогов для ветеранов и пожилых людей; ведением налоговой отчетности, сертификацией уплаченных налогов, а также ведением записей банкротства и восстановления во владении.

Ваше передвижное здание

Важная информация по вопросам владения передвижным домом



Составлено:

Отделами Орегонских Строительных Стандартов и Финансов и Ценных Бумаг Департамента Услуг для Потребителей и Бизнеса (Oregon Building Codes and Finance and Corporate Securities divisions, Department of Consumer & Business Services)
Налоговым Управлением штата Орегон (Oregon Department of Revenue)
Службами жилищного и коммунального хозяйства штата Орегон (Oregon Housing and Community Services)
Ассоциацией окружных сборщиков налогов штата Орегон (Oregon Association of County Tax Collectors)
Ассоциацией производителей и владельцев передвижных домов штата Орегон (Oregon Manufactured Housing Association)

Вопросы и ответы

Почему сейчас передвижные дома имеют документ, подтверждающий право собственности, вместо правового титула (основания права на имущество)?

С 1-го мая 2005 года ответственность за ведение информации по владению передвижными домами и предоставлению под них земельных участков перешла от Департамента автомобильного транспорта (Department of Motor Vehicles: DMV) к Департаменту строительства (Building Codes Division: BCD). В то время, когда ранее при покупке Вашего дома Вы получали правовой титул и номерной знак, сейчас Вы получаете документ, подтверждающий право собственности. В этом документе записана информация о владельцах, арендаторах, расположении земельного участка, налоговом статусе и о самой конструкции дома. Если Вы желаете изменить эту информацию, свяжитесь с Вашим местным налоговым управлением или посетите страницу Интернета Департамента строительства, посвященную вопросам передвижных домов, по следующему адресу: <http://bcd.oregon.gov/lois>, где Вы найдете образцы документов и более подробную информацию.

Что я должен делать во время продажи моего передвижного дома?

Продавец отвечает за оформление всех документов. Вы можете заниматься продажей дома как сами, так и с привлечением услуг имеющего соответствующую лицензию дилера, специализирующегося на купле-продаже передвижных домов. При простом переписывании на покупателя документа, подтверждающего право собственности, не происходит передачи права собственности. Факт продажи должен быть зарегистрирован органами власти округа, в котором расположен дом, в соответствии с формой *Заявления о продаже или изменении права собственности (Notice of Sale/Change of Ownership)*. Для получения указаний по порядку передачи собственности свяжитесь с Вашим окружным налоговым управлением. Перед продажей передвижного здания необходимо в полном объеме уплатить налоги, а в Вашем договоре о залоге, удержании, лизинге или аренде могут содержаться дополнительные положения.

Каким образом я могу выполнить изменение списка владельцев, указанных в правовом титуле моего дома или в моем документе, подтверждающем право собственности?

Предоставьте форму *Объявления о Продаже (Notice of Sale)* в окружное налоговое управление того округа, в котором расположен дом. Вы можете использовать эту форму для добавления или удаления фамилии владельца, а также для изменения места расположения дома или его

налогового статуса. Лица, имеющие кредиторское право на вступление во владение собственностью, и другие владельцы должны быть уведомлены об изменениях, выполненных в документе, подтверждающем право собственности.

Я потерял правовой титул моего дома или документ, подтверждающий право собственности на него — что я должен делать?

Хотя Вам не нужно ничего делать до того времени, пока Вы не решите продать Ваш дом, Вы можете отправить в Департамент строительства (BCD) ходатайство в виде формы *Многоцелевого изменения (Multi-Purpose Change form)* на получение нового документа, подтверждающего право собственности.

Мой кредитор хочет “освободить” меня от права собственности на мое передвижное здание — что это значит?

Передвижные дома считаются, как правило, личной собственностью. Если Вы владеете передвижным зданием и землей, на которой оно расположено (или арендуете земельный участок или место в парковой зоне на протяжении 20 лет), Ваш дом может быть записан в реестре как недвижимость, что означает “освобождение” от его рассматривания как личной собственности. Это предоставляет Вам преимущество в переговорах с кредитором. Свяжитесь с Вашим окружным налоговым инспектором или компанией, выдавшей правовой титул на дом, чтобы получить более подробную информацию.

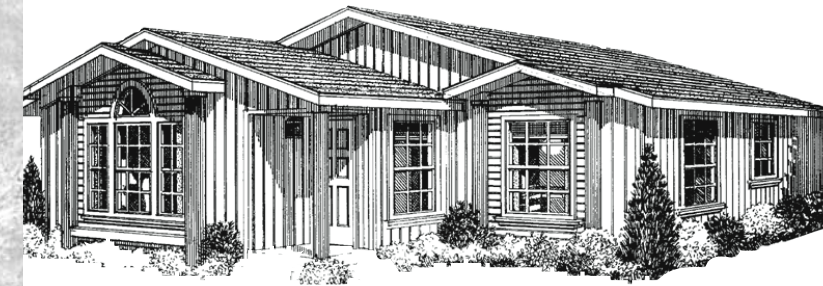
Должен ли я платить налоги за свой передвижной дом?

Да. Все передвижные здания подлежат налогообложению на собственность, размер которого равен налогу на другие дома. Окружное налоговое управление должно прислать Вам по почте налоговую декларацию до 25 октября. Эта декларация должна прийти от того округа, в котором Ваше здание находилось 1 января этого года. Налоги подлежат уплате 15 ноября. Свяжитесь с Вашим окружным сборщиком налогов для получения более подробной информации.

Каким образом окружные органы власти оценивают стоимость моего здания и определяют размер налога на него?

Окружной налоговый инспектор должен оценить передвижное здание и назначить его стоимость, как и в случае с другой собственностью, основываясь на уровне цен в Вашей местности и на других факторах оценивания. Размер Вашего налога на собственность определяется по формуле, умножающей оценочное значение собственности на налоговый коэффициент, действующий в Вашей местности.

Существует ряд общих рекомендаций, которые помогут Вам в вопросах, связанных с Вашим передвижным домом. Они могут не учитывать Вашу конкретную ситуацию. Если у Вас имеются вопросы, пожалуйста, посетите наш веб сайт или позвоните по телефонам, указанным в разделе «Источники», на последней странице данной публикации.



Включены ли налоги в ипотечные платежи?

В большинстве случаев владелец здания несет ответственность за выплату налогов. Если у Вас имеются вопросы относительно Вашего займа или о порядке начисления налогов на сумму займа, свяжитесь с Вашим кредитным учреждением.

Я являюсь владельцем передвижного дома. Могу ли я воспользоваться какой-либо программой снижения налогов?

Вы можете ходатайствовать об освобождении от налогов, предусмотренном в программе для ветеранов, или об отсрочке налогообложения для лиц пожилого возраста и инвалидов. Более подробную информацию по освобождению от налогов и о программах отсрочки Вы можете получить, связавшись с Вашим окружным налоговым инспектором или посетив страницу Интернета Департамента финансовых сборов, <http://egov.oregon>.

Что я должен делать, если я хочу перевезти свое здание?

Для перевозки здания на новое место необходимо получить разрешение на транспортировку. Вы или нанятый Вами лицензированный перевозчик можете получить разрешение на транспортировку в офисе Вашего окружного налогового инспектора. В зависимости от размера дома Вам, возможно, придется получить разрешение на перевозку крупногабаритных грузов в Транспортном департаменте штата Орегон (Oregon Department of Transportation: ODOT), чтобы перевозить здание по дорогам общего пользования. Свяжитесь с ODOT по тел. (503) 373-0000, чтобы получить данное разрешение. Пожалуйста, имейте в виду, что все окружные налоги необходимо уплатить до того, как Вы сможете перевезти Ваше здание. Кроме того, Вы должны иметь разрешение на установку дома на новом месте. Свяжитесь с Департаментом городского строительства Вашего округа, чтобы получить разрешение на установку дома.

Что мне нужно знать, если я хочу установить свое передвижное здание в парке?

Чтобы установить Ваш дом в парке, Вы должны получить от администрации парка разрешение на проживание или приобрести дом, который уже находится в парке. Администрации большинства парков взимают плату за обслуживание, а также проверяют кредитную и криминальную историю. Администрация парка может потребовать от Вас сооружения и/или обслуживания