

प्रस्ताव 21 आवासीय संपत्ति पर किराया नियंत्रण कानून बनाने के लिए स्थानीय सरकारों के प्राधिकरण का विस्तार करता है। पहल संबंधी कानून।

आधिकारिक शीर्षक और सारांश

महान्यायवादी द्वारा तैयार किया गया

इस विधेयक के टेक्स्ट को राज्य सचिव की वेबसाइट voterguide.sos.ca.gov पर देखा जा सकता है।

- 15 साल से अधिक पुरानी आवासीय संपत्तियों पर किराया नियंत्रण स्थापित करने के लिए स्थानीय सरकारों को अनुमति देने के लिए राज्य कानून में संशोधन करता है। वार्षिक किराया वृद्धियों पर स्थानीय सीमाओं को वर्तमान राज्य व्यापी सीमा से अलग होने की अनुमति देता है।
- नई किरायेदारी शुरू होने पर किराया-नियंत्रित संपत्तियों में तीन साल में 15 प्रतिशत तक किराया वृद्धि की अनुमति देता है। (स्थानीय अध्यादेश द्वारा अनुमत किसी भी वृद्धि से ऊपर)।
- जो दो से अधिक घरों के मालिक न हों, ऐसे व्यक्तियों को नई किराया-नियंत्रण नीतियों से छूट देता है।
- कैलिफोर्निया कानून के अनुरूप, किराया नियंत्रण को मकान मालिकों के उचित वित्तीय प्रतिफल के अधिकार का उल्लंघन करने से निषेध करता है।

राज्य और स्थानीय सरकार पर पड़ने वाले शुद्ध राजकोषीय प्रभाव का विधायी विश्लेषक के अनुमान का सारांश:

- कुल मिलाकर, समय बीतने के साथ प्रति वर्ष राज्य और स्थानीय राजस्व में अनेक करोड़ डॉलरों की संभावित कमी। स्थानीय समुदायों द्वारा कार्रवाई के आधार पर, राजस्व घाटा कम या अधिक हो सकता है।

विधायी विश्लेषक द्वारा विश्लेषण

पृष्ठभूमि

California में किराए का आवास महंगा है। California में किरायेदार आमतौर पर अन्य राज्यों में किरायेदारों की तुलना में आवास के लिए 50 प्रतिशत अधिक भुगतान करते हैं। राज्य के कुछ हिस्सों में किराए की लागतें राष्ट्रीय औसत के दोगुने से अधिक हैं। California में किराया अधिक है क्योंकि राज्य में रहने के इच्छुक सभी लोगों के लिए पर्याप्त आवास उपलब्ध नहीं है। जो लोग यहाँ रहना चाहते हैं उन्हें आवास के लिए प्रतिस्पर्धा करनी पड़ती है, जिसके कारण किराया बढ़ता है।

कई शहरों में किराए पर नियंत्रण के कानून मौजूद हैं।

Los Angeles, San Francisco और San Jose समेत—कई California शहरों—में ऐसे कानून मौजूद हैं जो मकान मालिक द्वारा आवास के लिए एक वर्ष से अगले वर्ष के किराए में वृद्धि को सीमित करते हैं। इन कानूनों को अक्सर किराए पर नियंत्रण कहा जाता है। California वासियों का लगभग पांचवां हिस्सा किराए पर नियंत्रण करने वाले शहरों में रहता है। स्थानीय किराया मंडल किराया नियंत्रण प्रशासित करते हैं। ये मंडल मकान मालिकों से प्राप्त शुल्क के माध्यम से भुगतान प्राप्त करते हैं।

न्यायालय के नियम स्थानीय किराया नियंत्रण को सीमित करते हैं।

न्यायालयों ने फैसला सुनाया है कि किराए पर नियंत्रण कानूनों को मकान मालिकों को "वापसी की उचित दर" प्राप्त करने की अनुमति देनी चाहिए। इसका मतलब यह है कि मकान मालिकों को प्रत्येक वर्ष कुछ लाभ प्राप्त करने के लिए किराए को बढ़ाने की अनुमति दी जानी ज़रूरी है।

राज्य कानून स्थानीय किराया नियंत्रण को सीमित करता है।

Costa-Hawkins रेंटल हाउसिंग अधिनियम (Costa-Hawkins) के नाम से जाना जाने वाला एक राज्य कानून स्थानीय किराया नियंत्रण कानूनों को सीमित करता है। Costa-Hawkins तीन प्रमुख सीमाओं का निर्माण करता है। पहला, किराया नियंत्रण किसी एकल परिवार के घरों पर लागू नहीं हो सकता है। दूसरा, किराया नियंत्रण 1 फरवरी, 1995 को या उसके बाद पूरे किए गए किसी भी नव-

निर्मित आवास पर कभी भी लागू नहीं हो सकता है। तीसरा, किराया नियंत्रण कानून मकान मालिकों को यह नहीं बता सकता है कि वे पहली बार एक नए किरायेदार से कितना शुल्क ले सकते हैं।

राज्य कानून किराए वृद्धि को सीमित करता है।

Costa-Hawkins द्वारा अनुमत स्थानीय किराए पर नियंत्रण के अलावा, California में अधिकांश किराये के आवास के लिए एक नया राज्य कानून किराये में वृद्धि को सीमित करता है। मकान मालिक एक वर्ष में महंगाई प्लस 5 प्रतिशत से अधिक या 10 प्रतिशत से अधिक किराया नहीं बढ़ा सकते, जो भी कम हो। यह अधिकांश आवासों पर लागू होता है जो 15 वर्ष से अधिक पुराने हैं। यह कानून 1 जनवरी 2030 तक लागू है।

राज्य और स्थानीय सरकार के कर राजस्व। California में तीन कर राज्य और स्थानीय सरकारों के लिए कर राजस्व के सबसे बड़े स्रोत हैं—व्यक्तिगत आयकर, संपत्ति कर और बिक्री कर। राज्य आय पर व्यक्तिगत आय कर एकत्र करता है—जिसमें राज्य के अंदर अर्जित—मकान मालिकों द्वारा प्राप्त किया गया किराया शामिल है। स्थानीय सरकारें संपत्ति के मालिकों से उनकी संपत्ति के मूल्य के आधार पर संपत्ति कर लेती हैं। राज्य और स्थानीय सरकारें माल की खुदरा बिक्री पर बिक्री कर एकत्र करती हैं।

प्रस्ताव

किराया नियंत्रण के विस्तार की अनुमति देता है। यह उपाय Costa-Hawkins की तीन मुख्य सीमाओं को संशोधित करता है, जिससे शहरों और काउंटियों को वर्तमान कानून की तुलना में अधिक संपत्तियों पर किराया नियंत्रण लागू करने की अनुमति मिलती है। विशेष रूप से, शहर और काउंटियाँ अधिकांश आवासों पर किराया नियंत्रण लागू कर सकती हैं जो 15 वर्ष से अधिक पुराने हैं। इसमें दो या उससे कम संपत्तियों वाले लोगों के स्वामित्व वाले एकल-परिवार वाले घर शामिल नहीं हैं। इसके अतिरिक्त, शहर और काउंटियाँ यह भी सीमित कर सकते हैं कि किसी नए किराएदार के मकान में आने पर मकान मालिक कितना किराया बढ़ा सकता है।

विधायी विश्लेषक द्वारा विश्लेषण

जारी है

ऐसा करने वाले समुदायों को एक मकान मालिक को नए किरायेदार के अंदर आने के बाद पहले तीन वर्षों के दौरान किराए में 15 प्रतिशत तक की वृद्धि करने की अनुमति देनी होगी।

धन-वापसी की उचित दर आवश्यक बनाता है। उपाय यह आवश्यक बनाता है कि किराया नियंत्रण कानून मकान मालिकों को धन-वापसी की उचित दर प्राप्त करने की अनुमति दें। इससे न्यायालय के पिछले निर्णयों के परिणाम राज्य कानून में आ जाते हैं।

वित्तीय प्रभाव

आर्थिक प्रभाव। यदि समुदाय किरायेदारों के लिए मौजूदा सुरक्षा से परे अपने किराया नियंत्रण कानूनों का विस्तार करके इस उपाय पर प्रतिक्रिया देते हैं, तो इससे कई आर्थिक प्रभाव पड़ सकते हैं। सबसे अधिक संभावित प्रभाव हैं:

- किराया विनियमन से बचने के लिए कुछ मकान मालिक अपने किराये के आवास को वहाँ रहने वाले नए मालिकों को बेच देंगे।
- किराये के आवास का मूल्य घट जाएगा क्योंकि संभावित मकान मालिक इन संपत्तियों के लिए ज्यादा भुगतान नहीं करना चाहेंगे।
- कुछ किरायेदार किराए पर कम खर्च किया करेंगे और कुछ मकान मालिकों को किराये से कम आय प्राप्त होगी।
- कुछ किरायेदार अपना निवास-स्थान कम बदलेंगे। उदाहरण के लिए, कम किरायेदार अपना निवास-स्थान कम बदलेंगे, क्योंकि उनके किराए में वृद्धि हुई है।

इन प्रभावों का परिमाण इस बात पर निर्भर करेगा कि कितने समुदाय नए कानूनों को पारित करते हैं, कितनी संपत्तियाँ शामिल की जाती हैं, और किराए को कितना सीमित किया जाता है।

राज्य और स्थानीय राजस्व में परिवर्तन। उपाय के आर्थिक प्रभाव संपत्ति कर, बिक्री कर, और आय कर राजस्व को प्रभावित करेंगे। सबसे बड़े और सबसे अधिक संभावित प्रभाव हैं:

- **मकान मालिकों द्वारा कम संपत्ति कर का भुगतान।** किराये की संपत्तियों के मूल्य में गिरावट कई सालों के दौरान, उन संपत्तियों के मालिकों द्वारा किए गए संपत्ति कर भुगतान में कमी का कारण बनी है। ये संपत्ति कर नुकसान किराये के आवास की बिक्री से उत्पन्न उच्च संपत्ति कर भुगतानों से आंशिक रूप से प्रति-संतुलित होंगे। ऐसा इसलिए है क्योंकि संपत्ति की बिक्री अवसर संपत्ति कर बिल के उच्च स्तर पर पुनः निर्धारित करने करने का कारण बनती है। कम संपत्ति मूल्यों से राजस्व का नुकसान बढ़ी हुई बिक्री के राजस्व लाभ से बड़ा होगा। इस वजह से, यह उपाय कुल संपत्ति कर भुगतान को कम करेगा।
- **किरायेदारों द्वारा भुगतान किया गया अधिक बिक्री कर।** किराए का कम भुगतान करने वाले किरायेदार कर योग्य वस्तुओं को खरीदने के लिए अपनी कुछ बचत का उपयोग करेंगे।

- **मकान मालिकों द्वारा भुगतान किये गए आय करों में परिवर्तन।** मकान मालिकों द्वारा किए गए आय कर भुगतान, ऊपर और नीचे, कई तरीकों से बदल जाएँगे। राज्य आय कर राजस्व पर समग्र प्रभाव स्पष्ट नहीं है।

कुल मिलाकर, उपाय के द्वारा समय के साथ राज्य और स्थानीय राजस्व को कम करने की संभावना है। सबसे ज्यादा असर संपत्ति कर पर पड़ेगा। राजस्व हानि का परिमाण कारकों पर निर्भर करेगा, और सबसे महत्वपूर्ण बात यह है कि समुदाय इस उपाय पर कैसे प्रत्युत्तर देते हैं। उदाहरण के लिए, यदि पहले से ही किराए पर नियंत्रण रखने वाले समुदायों ने नए घरों और एकल-परिवार के घरों को शामिल करने के लिए अपने नियमों का विस्तार करते हैं, तो राजस्व हानि प्रति वर्ष उच्च मिलियन डॉलर में हो सकती है। यदि कई समुदाय नए किराया नियंत्रण नियम बनाते हैं, तो राजस्व हानि और अधिक हो सकती है। यदि कुछ समुदाय परिवर्तन करते हैं, तो राजस्व में मामूली हानि होगी।

वर्धित स्थानीय सरकार की लागतें। यदि शहर या काउंटी नया किराया नियंत्रण कानून बनाते हैं या मौजूदा कानूनों का विस्तार करते हैं, तो स्थानीय किराया मंडल की प्रशासनिक और नियामक लागत में वृद्धि होगी। स्थानीय सरकार के विकल्पों के आधार पर इस लागत की रेंज प्रति वर्ष बहुत थोड़ी धनराशि से लेकर कुछ दसियों मिलियन डॉलर तक हो सकती है। इन लागतों का भुगतान संभावित रूप से किराए के आवासों के मालिकों द्वारा दी जाने वाली फीस से किया जाएगा।

प्रमुख रूप से इस उपाय का समर्थन या विरोध करने के लिए बनाई गई समितियों की सूची के लिए <http://cal-access.sos.ca.gov/campaign/measures/> पर जाएं।

समिति के शीर्षस्थ 10 योगदानकर्ताओं तक पहुंचने के लिए <http://www.fppc.ca.gov/transparency/top-contributors.html> पर जाएं।

यदि आप इस राज्य के उपाय के संपूर्ण टेक्स्ट की एक प्रतिलिपि प्राप्त करने के इच्छुक हैं, तो कृपया राज्य सचिव को (888) 345-2692 पर कॉल करें या आप vigfeedback@sos.ca.gov पर ईमेल भेज सकते हैं और आपको एक प्रतिलिपि निःशुल्क डाक द्वारा भेज दी जाएगी।

21