

Пожилые граждане, снимающие квартиру с фиксированной или стабилизированной суммой арендной платы, могут участвовать в Программе освобождения пожилых граждан от повышения арендной платы (SCRIE). Если домовладелец повышает арендную плату, жильцы, участвующие в программе SCRIE, не должны оплачивать это повышение. Вместо суммы за повышенную арендную плату домовладелец получит эквивалентный кредит по налогу на недвижимость.

**Требования к жильцам для участия в программе:**

- Вам должно быть 62 года или более.
- Вы должны являться главой семьи (т.е. лицом, имя которого фигурирует в договоре аренды, официальным арендатором, или быть старше супруга этого лица).
- Вы должны проживать в квартире с фиксированной или стабилизированной суммой арендной платы или в гостинице с регулируемой суммой оплаты за гостиничный номер.
- Ваша квартира или гостиница должны быть вашим постоянным местом жительства.
- Ваш семейный доход за предыдущий налоговый год не должен превышать 29 000 долларов США. Под этим подразумевается ваш совместный семейный доход после уплаты налогов, также известный как «совокупный чистый доход». Доход должен быть заявлен для всех лиц, проживающих в квартире.
- Ежемесячная сумма арендной платы должна составлять более 1/3 вашего ежемесячного совместного дохода.

**Пример:** После недавнего повышения оплаты за жилье моя ежемесячная аренда составляет 433 доллара США. Мой общий семейный доход за прошлый год после выплаты налогов составил 12 000 долларов США, или 1000 долларов США в месяц. Ежемесячный доход, поделенный на 3, равняется сумме 333 доллара США. Плата за квартиру (433 доллара США) превышает одну треть моего ежемесячного дохода (333 доллара США). Таким образом, у меня есть право на участие в программе. (Если арендная плата, включая повышение, не превышает 333 доллара США в месяц, мне не полагается льгота, освобождающая от оплаты за повышение аренды.)

**Только для жильцов с фиксированной суммой арендной платы:**

Ваша арендная плата должна быть повышена. Это повышение должно быть санкционировано как «исключение из общих правил». Программа SCRIE поможет вам оплатить его. (Список таких повышений приведен ниже). Если арендная плата повышается в течение текущего срока договора аренды, программа SCRIE пересчитает вашу долю арендной платы таким образом, что в будущем вам не потребуется платить за данное повышение (с июня 2002 года).

**Повышения, освобожденные от общих правил (должны быть утверждены соответствующими учреждениями штата или города):**

- Повышение арендной платы при продлении аренды для квартир с фиксированной суммой арендной платы.
- Требование о повышении оплаты за гостиничные номера, предназначенные для жилья.
- Максимально возможное повышение арендной платы для квартир с фиксированной суммой арендной платы.
- Повышение арендной платы, разрешенное в качестве компенсации домовладельцу, доходы которого не покрывают его неизбежных расходов (Ордера на оказание помощи в затруднительных ситуациях).
- Повышение арендной платы как компенсация домовладельцу за возросшую стоимость топлива.
- Повышение арендной платы, связанное с проведением строительных или ремонтных работ (MCI). Компенсации домовладельцу затрат на расширение или ремонт имеющегося жилого фонда, например, замена крыши или установка нового бойлера.
- Разрешенное повышение арендной платы на основании специальных ссуд.

Следующие виды повышения арендной платы не распространяются на освобождение от роста арендной платы:

- Первый договор аренды на новой квартире (жильцы, уже являющиеся участниками программы SCRIE, должны запросить информацию об имеющихся вариантах перевода льгот).
- Оплата услуг, таких как услуги швейцара, домработницы или уборщицы, установка кондиционеров или домофона.
- Новое оборудование, мебель и прочие приспособления в вашей квартире, а также электромонтажные работы, настройка или установка электрического оборудования.
- Дополнительные суммы, взимаемые за возросшее количество лиц, проживающих в данной квартире, или за дополнительную квартирную площадь.
- Залоговые депозиты.
- Плата за пользование гаражами и прочими подсобными помещениями

#### **1. Что произойдет после того, как я подам заявление?**

Департамент финансов вышлет вам письмо, уведомляющее о полученном заявлении и содержащее личный регистрационный номер. Этот номер соответствует номеру личной записи в программе SCRIE. Ваше заявление будет проверено на предмет наличия всей необходимой для участия в программе информации и для определения суммы полагающихся вам льгот. Если в заявлении отсутствует необходимая информация, Отдел SCRIE Департамента финансов вышлет вам уведомление с требованием предоставить необходимую документацию. Это может затянуть процесс оформления.

#### **2. Необходимо ли разрешение домовладельца для моего участия в программе?**

Нет. Ваше право на участие в программе определяется на основании заявления и сопровождающих его документов. Ваш домовладелец также получит уведомление о том, что вы подали заявление на программу SCRIE. Ему будет необходимо заполнить форму, которая сообщит Отделу SCRIE Департамента финансов подробную информацию о здании, в котором вы проживаете.

#### **3. Как я узнаю, что мое заявление принято?**

После рассмотрения вашего заявления Отделом SCRIE Департамента финансов, вы получите письмо, в котором будет сообщено, были ли одобрены ваше заявление. В случае отказа вы получите письмо, разъясняющее, по каким причинам вы не имеете права на участие в программе SCRIE. Если заявление одобрено, вам придет письмо (также называемое Утвердительным ордером), сообщающее о размере назначенной вам льготной скидки и сроке ее действия. Ваш домовладелец также получит Утвердительный ордер для владельца.

#### **4. Когда скидка начинает действовать?**

Льготная скидка, как правило, вступает в силу первого числа месяца, следующего за тем, когда ваше заявление было получено Отделом SCRIE Департамента финансов. Однако реальные сроки действия вашей льготы будут указаны в Утвердительном ордере, который вы получите от Департамента финансов.

До тех пор, пока вы не получите это уведомление, вы обязаны по-прежнему платить полную сумму арендной платы без льготной скидки. Получив Утвердительный ордер, домовладелец обязан пересчитать вашу арендную плату, включая любые поправки за предыдущие месяцы.

Если вы уже оплатили полную сумму арендной платы за период договора аренды, включенный в Утвердительный ордер, ваш домовладелец обязан предпринять необходимые действия, чтобы вернуть сумму арендной платы, которая покрывается вашей льготной скидкой.

Если вы проживаете в квартире с фиксированной суммой арендной платы и ваше заявление подано в течение трех месяцев со дня получения уведомления от вашего домовладельца о повышении арендной платы, ваша льготная скидка может начать действие со дня вступления в силу повышенной арендной платы. Однако вы обязаны продолжать вносить полную сумму арендной платы до тех пор, пока вы и ваш домовладелец не получите Утвердительный ордер.

**5. К5. Какую роль играет мой домовладелец?**

**Для квартир со стабилизированной суммой арендной платы:** Домовладельцы обязаны предоставить каждому жильцу договор аренды, в котором оговорены условия съема жилой площади, включая ежемесячную сумму арендной платы и сроки аренды. Этот договор должен быть подписан вами и вашим домовладельцем. Копия этого документа должна прилагаться к ордерам, утверждающим повышение арендной платы в связи с проведением ремонтных или строительных работ (MCI).

**Для квартир с фиксированной суммой арендной платы:** Для квартир с фиксированной суммой арендной платы, не требующих подписания договора аренды, арендные ордера выдаются DHCR и вручаются домовладельцем. Вы несете ответственность за предоставление копий нижеперечисленных документов Департаменту финансов:

- Ордер на право пользования максимальной суммой базовой арендной платы (форма DHCR RO-30)
- Уведомление о максимально взимаемой сумме арендной платы (MCR) или Уведомление о повышении арендной платы за данный год (формы DHCR RN26 или RN-26L)
- Отчет и удостоверение владельца о праве на пересчет арендной платы в связи с повышением стоимости топлива (форма R33-10), если они предоставлены домовладельцем
- Ордер о проведении ремонтных или строительных работ (MCI), если предоставлен домовладельцем

**6. Что происходит по окончании действия моей льготы?**

Для продолжения участия в программе SCRIE вы должны обновлять льготы каждые два года. Если вы подписали договор об аренде жилплощади сроком на один год, льготы должны обновляться ежегодно, с истечением договора аренды.

Департамент финансов вышлет вам форму Заявления на продление льгот до истечения действия вашего договора аренды. Жильцам, проживающим в квартирах с фиксированной суммой арендной платы, высылается форма Заявления на продление льгот в январе каждого четного года. Просто заполните запрашиваемую информацию и приложите копии подтверждающих документов. Заполненное заявление следует отправить в Отдел SCRIE Департамента финансов.

Когда через год или два закончится срок действия ваших льгот, домовладелец по закону обязан продлить льготную сумму арендной платы, установленную SCRIE, на срок до 6 месяцев. Если вы не подадите заявления на продление льгот, ваше участие в программе SCRIE будет прекращено. В этом случае вы обязаны выплатить домовладельцу ту часть арендной платы, от которой Вы были освобождены в течение шестимесячной отсрочки.

**7. Что мне делать при переезде?**

При переезде на другую квартиру с фиксированной суммой арендной платы вы должны подать Заявление о переводе льгот в течение 30 дней до или после переезда.

Если вы по-прежнему имеете право на участие в программе SCRIE по новому адресу, сумма льготной скидки изменится. Ваша арендная плата либо увеличится, либо уменьшится, в зависимости от установленной законом арендной платы на новой квартире.

**8. Что произойдет с моими льготами по программе SCRIE в случае моей смерти?**

В случае вашей смерти Департамент финансов должен получить уведомление в течение 30 дней. Ваши льготы SCRIE будут прекращены, начиная с нового месяца, следующего за днем вашей смерти, за исключением случая, когда другой член семьи имеет право на перевод ваших льгот по программе SCRIE на свое имя. Это лицо должно подать письменный запрос в Департамент финансов, приложив к нему свидетельство о смерти и свидетельство о рождении.

**9. Может ли моя семья унаследовать льготы по программе SCRIE?**

Нет. Автоматически унаследовать право на льготы по программе SCRIE нельзя. Однако пережившее вас лицо, проживающее в вашей квартире, может получить право на перевод ваших льгот по программе SCRIE на свое имя. Это разрешается только в случаях, если вы предварительно указали имя данного лица и его доход на вашем первом или повторном заявлении на программу SCRIE. Пережившее вас лицо также должно соответствовать основным требованиям на участие в программе.

Смерть зачастую означает ощутимую потерю в доходе для оставшихся членов семьи. В этих обстоятельствах лицо, имеющее право на перевод льгот SCRIE умершего на свое имя, также имеет право на пересчет суммы льготной скидки. Если в результате смерти участника программы произошло снижение общего семейного дохода на 20 процентов и более, оставшийся жилец обязан известить об этом Департамент финансов в письменном виде и запросить пересмотр суммы полагающихся льгот.

**10. Что если я не согласен с решением SCRIE?**

Заявители, желающие обжаловать решение, могут передать дело на Административную апелляцию. Форму апелляции можно заказать по телефону 311 или загрузить на вебсайте Департамента финансов [nyc.gov/finance](http://nyc.gov/finance). Заполните форму апелляции и приложите к ней копию Ордера или решения, которое вы хотите обжаловать. Апелляцию следует отправить по почте не позднее, чем через 60 дней с даты, указанной на Ордере. Отправьте ее по адресу: New York City Department of Finance, SCRIE Program (Appeals), 59 Maiden Lane, 22nd Floor, New York, NY 10038.

Департамент финансов сообщит вам, если понадобится дополнительная информация. В некоторых случаях может быть назначено слушание вашего дела. После рассмотрения фактов вам сообщат о решении, принятом по поводу поданной апелляции.

**11. Кто должен оплачивать залоговый депозит за мою квартиру?**

Ответственность за оплату залогового депозита лежит на жильце, что попадает под категорию расходов, непокрываемых программой SCRIE.

**12. Может ли мой домовладелец отказаться от участия в программе SCRIE?**

Нет. Жильцы получают положенные им льготы SCRIE по закону. Домовладельцы не имеют права отказаться от участия или помешать жильцу участвовать в программе SCRIE.

**13. Кто несет ответственность за оплату электрических бытовых приборов, таких как плита, холодильник и т.д.?**

Эти расходы не покрываются программой SCRIE. Жилец и домовладелец должны заключить договор, оговаривающий, кто несет ответственность за расходы на замену бытовых приборов, обычно имеющихся в квартире. Жилец может выбрать подержанные бытовые приборы вместо новых. Если жилец выберет подержанные бытовые приборы, домовладелец обязан оплатить связанные с этим расходы. Если жилец желает получить новые приборы, он обязан ежемесячно выплачивать домовладельцу 1/40 часть общей стоимости этих приборов.

**14. Я только что получил(а) новый договор аренды. Что я должен(на) делать?**

Если вы проживаете в квартире со стабилизированной суммой оплаты, вы получите Заявление на продление льгот от Отдела SCRIE Департамента финансов до того, как истечет срок действия вашего договора аренды. Заполните, пожалуйста, форму и приложите к ней документальное подтверждение вашего семейного дохода, а также копию текущего договора аренды, подписанного вами и вашим домовладельцем. Отправьте эти документы по адресу: New York City Department of Finance, SCRIE Program, 59 Maiden Lane, 22nd Floor, New York, NY 10038.

- 15. Почему сумма моей арендной платы не была «заморожена» на одной трети моего дохода?**  
Правила программы SCRIE требуют, чтобы жильцы вносили как минимум одну треть своего ежемесячного дохода в счет арендной платы. Однако иногда приходится платить больше. Оплата за квартиру должна равняться наиболее высокой из двух сумм: сумме официально зафиксированной арендной платы, которую жилец вносил до повышения арендной платы, или одной трети его ежемесячного семейного дохода.
- 16. Могу ли я вычесть медицинские расходы из моего общего семейного дохода при определении права на программу согласно доходу?**  
Нет. При определении размера Вашего дохода, остающегося после уплаты налогов, медицинские расходы вычитать не разрешается.
- 17. Я живу в здании Mitchell-Lama. Могу ли получать льготы SCRIE?**  
Существует отдельная программа SCRIE для жильцов, проживающих в зданиях Mitchell-Lama. Администрирование этой программы осуществляется Отделом охраны и развития жилого фонда (Department of Housing Preservation and Development), расположенным по адресу: 100 Gold Street, Room 5K, New York, NY 10038. Для получения бланков и за дополнительной информацией обращайтесь по телефону 212-863-8494.

**Получить дополнительную  
информацию или загрузить формы  
SCRIE можно, посетив вебсайт  
[nyc.gov/finance](http://nyc.gov/finance)  
или  
позвонив по телефону 311.**