

Раздел 610. Ответы на вопросы для арендаторов (Russian)

Что такое Раздел 610?

Раздел 610 Закона о частном финансировании жилья (Private Housing Finance Law, PHFL) — это новый закон, дающий возможность владельцам доступного жилья, арендаторам которого предоставляется помощь с арендой, получить всю сумму субсидии на оплату жилья (даже если она выше установленной законом арендной платы), не влияя на стоимость жилья для арендатора.

Для квартир с субсидией CityFHEPS, FHEPS или HASA размер арендной платы не может превышать (1) стандарт оплаты для соответствующего размера единицы жилья или (2) стандарт оплаты для соответствующего размера семьи (в зависимости от того, какая сумма меньше).

Обратите внимание, что Департамент социальных служб (Department of Social Services, DSS) не является агентством, которое утверждает заявления по Разделу 610. DSS обрабатывает разрешенное законом увеличение арендной платы в соответствии с разделом 610 после одобрения заявления на применение раздела 610.

При наличии каких субсидий от Департамента социальных служб (DSS) и/или Управления по трудовым ресурсам (Human Resources Administration, HRA) можно претендовать на изменения нормативного соглашения согласно Разделу 610 закона PHFL?

Арендодатель имеет право изменить нормативное соглашение в соответствии с Разделом 610 закона PHFL, если вам предоставляется субсидия от:

- Городской программы пособий для борьбы с бездомностью и предотвращения выселения (City Fighting Homelessness and Eviction Prevention Supplement, CityFHEPS);
- Программы предотвращения бездомности и выселения семей (Family Homelessness and Eviction Prevention Supplement, FHEPS);
- Управления помощи лицам с ВИЧ и СПИДом (HIV/AIDS Services, HASA).

Изменится ли сумма арендной платы согласно Разделу 610 закона PHFL?

Нет. Это не приведет к изменениям.

Что делать, если срок выплаты моей субсидии на аренду жилья истечет?

Если срок выплаты вашего пособия по аренде заканчивается, а вы продолжаете жить в том же месте, ваш арендодатель может назначить вам арендную плату, равную одной из указанных ниже сумм (в зависимости от того, какая сумма меньше):

- Предыдущая установленная по закону арендная плата. Это сумма арендной платы, которая была официально установлена для вашего жилья до начала оказания помощи по аренде; **или**
- Арендная плата, которую вы платили непосредственно перед началом оказания помощи по аренде жилья, если она была меньше установленной по закону арендной платы; **или**
- Любая более низкая арендная плата, предусмотренная нормативным соглашением. Это означает, что если существуют специальные соглашения или правила, которые требуют от арендодателя взимать с вас меньшую сумму арендной платы, это положение должно соблюдаться.

(Продолжение на следующей странице)

Что необходимо сделать арендодателю, чтобы повысить субсидию согласно Разделу 610 закона PHFL?

В зависимости от того, с каким агентством заключено нормативное соглашение, владельцам жилья необходимо подавать заявления в приведенные ниже учреждения.

- Департамент по сохранению и развитию жилищного фонда (Department of Housing Preservation and Development, HPD);
- Жилищно-коммунальная администрация штата Нью-Йорк (New York State Division of Housing and Community Renewal, HCR);
- Корпорация жилищного строительства г. Нью-Йорка (New York City Housing Development Corporation, HDC).

Арендодатель получит уведомление об одобрении или отклонении изменения нормативного соглашения согласно Разделу 610 закона PHFL.

Владелец жилья совместно с одним из вышеприведенных агентств внесет изменения в нормативное соглашение. Только в случае, если все изменения нормативного соглашения, содержащие положения Раздела 610 закона PHFL, соблюдаются, увеличенная помощь на аренду жилья, превышающая законную арендную плату, утвержденную в рамках субсидии на оплату жилья, может быть предоставлена.

Арендодатель обязан предоставить вам договор о продлении аренды, содержащий арендное соглашение от HCR согласно Разделу 610 закона PHFL. Этот документ подтверждает, что вы были уведомлены о своих правах в соответствии с Разделом 610 закона PHFL.

После того как арендодатель получит разрешение на повышение субсидии, могу ли я подать запрос на него в HRA согласно разделу 610 закона PHFL?

Да. Увеличение расходов по разделу 610 закона PHFL может быть запрошено следующими способами.

- **CityFHEPS**

Если вы участвуете в программе CityFHEPS, то можете подать документы по Разделу 610 через Access HRA или отправить заявление на продление по электронной почте CityFHEPSRenewals@hra.nyc.gov.

- **HASA**

Если вы получаете субсидию на аренду жилья по программе HASA, предоставьте документы своему координатору в составе пакета документов для аренды новой квартиры или продления срока действующей аренды.

Обратите внимание, что после утверждения заявления на применение раздела 610 ваш арендодатель не сможет увеличить сумму арендной платы до следующего продления договора аренды.

- **FHEPS**

Если вы получаете субсидию на аренду жилья по программе FHEPS, подайте документы в Центр получения пособий (Benefits Access Center, BAC) или через AHRA в рамках процедуры внесения изменений в дело. Обратите внимание, что внесение изменений в программу FHEPS не требуется для повышения суммы аренды согласно Разделу 610, и такие изменения могут быть утверждены в вашем центре BAC.

Арендодатель также может направить запрос непосредственно по адресу FHEPSrentincrease@hra.nyc.gov.

Обратите внимание, что после утверждения заявления на применение раздела 610 ваш арендодатель не сможет увеличить сумму арендной платы до следующего продления договора аренды.

(Продолжение на следующей странице)

Какие документы необходимы для повышения арендной платы согласно Разделу 610?

Необходимы следующие документы:

1. Полностью оформленный новый договор аренды. Агентство **не примет** договор аренды с рукописными изменениями, относящимися к Разделу 610.
2. Копия Приложения к Договору аренды в г. Нью-Йорке для арендаторов, уплачивающих арендную плату, регулируемую законодательством [Уведомление арендаторов, уплачивающих арендную плату, регулируемую законодательством - Права в связи с установленной законом суммой арендной платы и фактической арендной платой, превышающей эту сумму (Rent Stabilized Lease Notice to Tenants - Rights Concerning Legal Rents and Higher Actual Rents) (RA-LR1)].

С Приложением к Договору аренды в г. Нью-Йорке для арендаторов, уплачивающих арендную плату, регулируемую законодательством, можно ознакомиться на веб-сайте:
<https://hcr.ny.gov/tenant-owner-forms>

3. Копия Приложения к Договору аренды с разделом 610 HCR [Уведомление арендаторов, уплачивающих арендную плату, регулируемую законодательством - Права в связи с установленной законом суммой арендной платы и фактической арендной платой, превышающей эту сумму (RA-LR3)].

С Приложением к Договору аренды с разделом 610 HCR можно ознакомиться на веб-сайте:
<https://hcr.ny.gov/tenant-owner-forms>

4. Справка из контролирующего органа (например: NYC HPD, NYC HDC, NYS HCR, Агентства по финансированию жилищного строительства (Housing Finance Agency, HFA) города Нью-Йорк.

Обратите внимание, что Нормативное соглашение с изменениями не будет принято вместо справки. Справка от контролирующего органа требуется даже в том случае, если было представлено нормативное соглашение с изменениями.

5. Форма информирования о коммунальных услугах арендодателя (Landlord Utility Information Form) (**DSS-8q**). Эта форма требуется только в том случае, если вы получаете субсидию CityFHEPS или FHEPS, вы выехали до 2021 года и ваша арендная плата никогда не корректировалась с учетом пособия на оплату коммунальных услуг.

Форму информирования о коммунальных услугах арендодателя можно найти на веб-сайте:
[https://www.nyc.gov/assets/hra/downloads/pdf/cityfheps-documents/DSS-8q-\(E\)-FILLABLE.pdf](https://www.nyc.gov/assets/hra/downloads/pdf/cityfheps-documents/DSS-8q-(E)-FILLABLE.pdf)

6. Если ваш арендодатель подает запрос на увеличение арендной платы согласно Разделу 610, он также должен отправить электронную таблицу с информацией об арендаторе (Tenant Information Summary), предоставляемой согласно Разделу 610 (**DSS-52b**).

Если вы (арендатор) подаете запрос по Разделу 610, заполнение информации об арендаторе не требуется.

Форму предоставления информации об арендаторах согласно Разделу 610 можно найти на веб-сайте:
<https://www.nyc.gov/site/hra/help/rental-assistance.page>