



ЖИЛИЩНОЕ УПРАВЛЕНИЕ Г. НЬЮ-ЙОРКА

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО К ДОГОВОРУ

ОБ АРЕНДЕ ЖИЛЬЯ ПО ПРОГРАММЕ РАСТ

ОБРАЗЕЦ Договора об аренде жилья РАСТ – Обновлено в июне 2025 года

Приложение — это образец договора об аренде жилья РАСТ, который жильцы Жилищного управления г. Нью-Йорка (NYCHA) будут подписывать до того, как их жилкомплекс перейдет на 8 Программу на основе жилкомплексов (Project-Based Section 8) благодаря программе «Совместная приверженность в обеспечении постоянной доступности» (Permanent Affordability Commitment Together, PACT). **Это образец договора об аренде жилья РАСТ; жильцы не должны его подписывать.**

Договор об аренде жилья РАСТ был разработан NYCHA и обсужден жильцами, активистами и заинтересованными сторонами. Он также был рассмотрен Обществом юридической помощи (Legal Aid Society) - независимой юридической организацией. Общество юридической помощи управляет горячей линией РАСТ, куда жильцы могут позвонить, если у них возникнут вопросы по поводу аренды. Этот договор не может быть изменен без одобрения NYCHA.

В сотрудничестве с NYCHA партнеры по РАСТ свяжутся с жильцами, чтобы запланировать подписание договора об аренде жилья. Согласно федеральным правилам, все существующие семьи, проживающие в государственном жилье, автоматически имеют право на жилье по 8 Программе на основе жилкомплексов, и им предлагается этот договор. Федеральные правила также сохраняют ряд других прав и мер защиты жильцов. Подписывая этот новый договор об аренде, жильцам гарантируют, что их квартира останется доступной для их семьи; жильцам не придется платить никаких дополнительных сборов, платежей или расходов на коммунальные услуги, которые превышают нынешнюю сумму; а уполномоченные родственники будут иметь право преемственности. Этот договор будет автоматически продлен и не может быть расторгнут без уважительной причины. Чтобы узнать больше о правах жильцов и защите в рамках программы РАСТ, посетите веб-сайт РАСТ NYCHA: on.nyc.gov/nycha-pact.

Кроме договора об аренде жилья всем жильцам также нужно будет подписать дополнения и уведомления. Некоторые из этих дополнений требуются местным или штатовским законодательством. Другие - NYCHA или Министерством жилищного строительства и городского развития США (HUD), и с ними можно ознакомиться на веб-сайте NYCHA: on.nyc.gov/nycha-pact.

Если вы хотите задать вопросы или узнать больше о новом договоре об аренде жилья РАСТ, воспользуйтесь следующими ресурсами:

A translation of this document is available in your management office.
La traducción de este documento está disponible en la Oficina de Administración de su residencial.
所居公房管理處備有文件譯本可供索取。
所居公房管理处备有文件译本可供索取。
Перевод этого документа находится в офисе управления Вашего жилищного комплекса.



ЖИЛИЩНОЕ УПРАВЛЕНИЕ Г. НЬЮ-ЙОРКА

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО К ДОГОВОРУ

ОБ АРЕНДЕ ЖИЛЬЯ ПО ПРОГРАММЕ РАСТ

- Посетите организованное партнером по РАСТ предстоящее собрание, где вам расскажут о процессе подписания договора и ответят на любые вопросы.
- Позвоните на бесплатную горячую линию юридических услуг, предоставляемую Обществом юридической помощи. Эта линия предназначена для жильцов, чьи квартиры будут конвертированы в рамках программы NYCHA РАСТ.

Звоните по тел. 212-298-3450, чтобы связаться с Обществом юридической помощи.

**НАПОМИНАНИЕ: Это образец договора об аренде жилья РАСТ.
Пожалуйста, не подписывайте его.**

A translation of this document is available in your management office.
La traducción de este documento está disponible en la Oficina de Administración de su residencial.
所居公房管理處備有文件譯本可供索取。
所居公房管理处备有文件译本可供索取。
Перевод этого документа находится в офисе управления Вашего жилищного комплекса.

АРЕНДА ЖИЛОЙ КВАРТИРЫ – [ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС]

ДОГОВОР АРЕНДЫ в рамках Программы «Совместное обеспечение долгосрочной доступности» (РАСТ)

Партнер по программе РАСТ и Арендатор заключают настоящий договор аренды квартиры («Договор аренды») следующим образом:

Наименование партнера по программе РАСТ: _____

Адрес партнера по программе РАСТ для уведомлений: _____

Название управляющей компании РАСТ: _____

Адрес управляющей компании РАСТ: _____

Жилой комплекс: _____

Адрес «арендуемых помещений» (в том числе номер квартиры): _____

Имя и фамилия арендатора (лица/лиц, подписывающих договор аренды): _____

Номер дела согласно Разделу 8: _____

«Дата вступления в силу» договора аренды: _____ 20__ г. или дата заключения договора НАР с использованием RBV (как определено ниже) для жилого комплекса, в зависимости от того, что наступит позже.

1. ВВЕДЕНИЕ. Этот договор аренды, заключаемый между партнером по программе РАСТ и Арендатором в отношении арендуемых помещений, вступает в силу с Даты вступления в силу. Райдеры, прилагаемые к договору аренды, и любые уведомления будут предоставлены Арендатору. Кроме того, партнер по программе РАСТ предоставит Арендатору правила внутреннего распорядка, установленные для жилого комплекса («Правила внутреннего распорядка»).

2. ЕЖЕМЕСЯЧНАЯ АРЕНДНАЯ ПЛАТА ПАРТНЕРУ ПО ПРОГРАММЕ РАСТ.

Сумма ежемесячной «договорной арендной платы» партнеру по программе РАСТ определяется Жилищным управлением города Нью-Йорка («NYCHA») в соответствии с требованиями Министерства жилищного строительства и городского развития США («HUD») для аренды в рамках программы для держателей ваучеров согласно Разделу 8.

Один из трех приведенных ниже вариантов будет отмечен партнером по программе РАСТ до подписания Арендатором договора аренды:

- ___ (A) Квартира по договору о предоставлении пособий по оплате аренды жилья («НАР») в рамках программы для жилых комплексов согласно Разделу 8. *См. Подпункт 2.a.*
- ___ (B) Квартира не включена в договор НАР в рамках программы для жилых комплексов согласно Разделу 8, поскольку Арендатор в настоящее время является арендатором с превышающим лимит уровнем дохода, что не соответствует Разделу 8. *См. подпункт 2.b.*
- ___ (C) Квартира не включена в договор НАР в рамках программы для жилых комплексов согласно Разделу 8, поскольку Арендатор является участником программы с привязкой к арендатору согласно Разделу 8. *См. райдер, прилагаемый к договору аренды жилых помещений РАСТ, (участники программы с привязкой к арендатору согласно Разделу 8).*

Партнер РАСТ, принимая во внимание уплаченную арендную плату и обязательство Арендатора соблюдать обязательства Арендатора по настоящему договору аренды и все правила и положения партнера по программе РАСТ, настоящим сдает в аренду Арендатору, а Арендатор настоящим арендует у партнера по программе РАСТ арендуемые помещения на срок, указанный выше.

а. ТОЛЬКО ЕСЛИ ОТМЕЧЕН ВАРИАНТ 2(A): квартира включена в договор НАР в рамках программы для жилых комплексов.

Каждый месяц партнер по программе РАСТ и (или) управляющая компания РАСТ будут зачислять сумму пособия по оплате аренды жилья, полученную от NYCHA, если таковая имеется («Ежемесячное пособие по оплате аренды жилья»), в счет ежемесячной договорной арендной платы. Сумма ежемесячного пособия по оплате аренды жилья будет определяться NYCHA в соответствии с требованиями HUD для аренды в рамках программы для жилых комплексов для держателей ваучеров («PBV») согласно Разделу 8 и реализации NYCHA программы подтверждения

субсидирования арендной платы («RAD») в соответствии с Уведомлением Н 2019-09 РІН 2019-23 (5 сентября 2019 г.) с возможными поправками («Уведомление RAD»).

Оставшаяся часть арендной платы является частью арендной платы Арендатора. Вы, как Арендатор, несете ответственность за выплату партнеру по программе РАСТ этой **«части арендной платы Арендатора»**, которая составляет сумму, равную 30% (тридцати процентам) от вашего скорректированного общего дохода, определенного NYCHA, без учета каких-либо надбавок за коммунальные услуги, оплачиваемые арендатором, если это применимо, в соответствии с требованиями HUD PBV. Если вы были арендатором муниципального жилья NYCHA, проживающим в жилом комплексе, и если при первоначальном переводе жилого комплекса в программу для жилых комплексов согласно Разделу 8 рассчитанная вами часть арендной платы представляет собой увеличение по сравнению с тем, что вы платили за аренду в качестве лица, проживающего в муниципальном жилье, потому что вы платили менее 30% (тридцати процентов) от вашего скорректированного общего дохода, и такое увеличение составляет либо 10% (десять процентов) от того, что вы платили, либо 25,00\$ (двадцать пять долларов), в зависимости от того, какая из этих сумм больше, как определено NYCHA, такое увеличение будет поэтапным в течение 5-летнего периода. Такое поэтапное увеличение будет рассчитываться NYCHA в соответствии с требованиями, изложенными в Уведомлении RAD.

Договорная арендная плата представляет собой сумму ежемесячного пособия по оплате аренды жилья плюс часть арендной платы Арендатора. Часть арендной платы Арендатора подлежит оплате по указанному выше адресу или в месте, указанном партнером по программе РАСТ и (или) управляющей компанией РАСТ в письменной форме, в **первый день каждого месяца или в такой другой день каждого месяца, который может быть определен партнером по программе РАСТ и (или) управляющей компанией РАСТ**. Уведомление от партнера по программе РАСТ и (или) управляющей компании РАСТ Арендатору о том, что арендная плата подлежит оплате, не требуется. Арендная плата должна быть оплачена в полном объеме без вычетов. Арендатор предоставляет часть арендной платы Арендатора чеком, денежным переводом или иным образом, принятым партнером по программе РАСТ и (или) управляющей компанией РАСТ (может включать арендную плату, выплачиваемую непосредственно партнеру по программе РАСТ от имени Арендатора за счет государственных денежных пособий, и будет приниматься в соответствии с графиком выплат государственных денежных пособий).

ЧАСТЬ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ АРЕНДАТОРА: первоначальный платеж в рамках оплаты части арендной платы Арендатора составляет _____ долларов.

Ежемесячное пособие по оплате аренды жилья: первоначальный платеж в рамках выплаты ежемесячного пособия по оплате аренды жилья составляет _____ долларов.

Договорная арендная плата за квартиру: первоначальная договорная арендная плата составляет _____ долларов.

б. ТОЛЬКО ЕСЛИ ОТМЕЧЕН ВАРИАНТ 2(В): квартира не включена в договор НАР в рамках программы для жилых комплексов.

i. При первоначальном переводе: если при первоначальном переводе вы являетесь арендатором немunicipального жилья с превышающим лимит доходом (non-public housing over-income, NPHOI) в арендуемых помещениях NYCHA, который подписал договор аренды NPHOI NYCHA, то вы останетесь арендатором NPHOI, вы не будете переведены в программу для жилых комплексов согласно Разделу 8, вы не являетесь стороной договора НАР в рамках программы для жилых комплексов и вы будете платить сумму договорной арендной платы, указанную ниже.

ii. После первоначального перевода – заселение: если вы стали Арендатором после первоначального перевода и аренда арендуемых помещений в соответствии с договором НАР в рамках программы для жилых комплексов была прекращена, потому что часть вашей арендной платы арендатора превышает договорную арендную плату, как это определено в соответствии с программой PBV (ежемесячное пособие по оплате аренды жилья составляет 0 долларов в течение не менее 180 дней), вы должны оплатить договорную арендную плату, указанную ниже.

Сумма договорной арендной платы подлежит оплате по указанному выше адресу или в месте, указанном партнером по программе РАСТ и (или) управляющей компанией РАСТ в письменной форме, в **первый день каждого месяца или в такой другой день каждого месяца, который может быть определен партнером по программе РАСТ и (или) управляющей компанией РАСТ.** Уведомление от партнера по программе РАСТ и (или) управляющей компании РАСТ Арендатору о том, что арендная плата подлежит оплате, не требуется. Арендная плата должна быть оплачена в полном объеме без вычетов. Арендатор предоставляет часть арендной платы Арендатора чеком, денежным переводом или иным образом, принятым партнером по программе РАСТ и (или) управляющей компанией РАСТ (может включать арендную плату, выплачиваемую непосредственно партнеру по программе РАСТ от имени Арендатора за счет государственных денежных пособий, и будет приниматься в соответствии с графиком выплат государственных денежных пособий).

ДОГОВОРНАЯ АРЕНДНАЯ ПЛАТА ЗА КВАРТИРУ: первоначальная договорная арендная плата составляет _____ долларов.

iii. Политика нулевой предельной арендной платы НАР: в соответствии с требованиями HUD для жильцов, находящихся на месте во время перевода, если часть арендной платы Арендатора равна или превышает общую арендную плату (как определено в Уведомлении RAD) в любое время в течение аренды, Арендатор должен выплачивать альтернативную арендную плату партнеру РАСТ, как указано

в Уведомлении RAD HUD, которая является меньшей из следующих сумм: (i) общая арендная плата Арендатора за вычетом любых применимых коммунальных платежей, или (ii) нулевая предельная арендная плата НАР, 110% от применимой справедливой рыночной арендной платы (Fair Market Rent, FMR) за вычетом любых применимых коммунальных платежей. Также в соответствии с требованиями HUD после того, как Арендатор оплатил нулевую предельную арендную плату НАР в течение 180 дней, Арендатор должен быть удален из договора НАР и участие Арендатора в программе PBV прекращается. Если в любое время, пока Арендатор все еще проживает в комплексе РАСТ, и уведомляет партнера по программе РАСТ и (или) управляющую компанию РАСТ о том, что, по его (ее) мнению, он (она) имеет право на участие в программе PBV, Арендатор обязан согласиться заполнить всю документацию, необходимую для подачи заявки на получение помощи в рамках программы PBV.

3. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ И ЗАСЕЛЕНИЕ АРЕНДУЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.

а. Арендуемые помещения являются единственным местом жительства Арендатора и, если иное не разрешено в настоящем документе, используются исключительно в качестве места жительства Арендатора и членов домохозяйства Арендатора (т. е. тех членов, которые были уполномоченными членами домохозяйства, проживающего в муниципальном жилье, на момент перевода или указаны в подписанной заявке на участие в программе согласно Раздела 8 после перевода), которые постоянно проживают здесь с момента начала аренды, с момента рождения либо усыновления или с момента получения разрешения партнера по программе РАСТ и (или) управляющей компании РАСТ и NYCHA. Члены домохозяйства Арендатора, уполномоченные партнером по программе РАСТ и (или) управляющей компанией РАСТ и NYCHA, перечислены ниже. Арендатор должен получить предварительное письменное согласие партнера по программе РАСТ, или управляющей компании РАСТ, или их назначенного лица и NYCHA, прежде чем разрешить любому лицу проживать в арендуемых помещениях.

Арендатор и члены домохозяйства Арендатора, перечисленные ниже, имеют право на исключительное использование и заселение в арендуемые помещения:

<u>Имя и фамилия:</u>	<u>Кем приходится Арендатору:</u>

б. Арендатор обязуется использовать арендуемые помещения в качестве жилого помещения для Арендатора и домохозяйства Арендатора, как указано в подпункте (а) настоящего пункта 3 или впоследствии разрешено партнером по программе РАСТ и (или)

управляющей компанией РАСТ и NYCHA, и не должен использовать арендуемые помещения или разрешать их использование для любых других целей, за исключением того, что Арендатор и уполномоченные члены домохозяйства Арендатора могут заниматься законной деятельностью по извлечению прибыли, связанной с основным использованием арендуемых помещений в качестве места жительства Арендатора и уполномоченных членов домохозяйства Арендатора.

с. Административный план Программы ваучеров для выбора жилья (Housing Choice Voucher, HCV) NYCHA, который может время от времени обновляться, применяется в отношении, среди прочего, правил проживания и наследования.

4. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СБОРЫ. От Арендатора может потребоваться оплата других сборов и комиссий партнеру по программе РАСТ в соответствии с условиями настоящего договора аренды и Правилами внутреннего распорядка. Эти другие сборы и платежи называются «**дополнительными сборами**» и включают следующее:

а. В случае повреждения арендуемых помещений или приспособлений сверх обычного износа или в случае, если неправильное использование оборудования приводит к дополнительным расходам на техническое обслуживание, Арендатор оплачивает стоимость трудозатрат и материалов для ремонта и дополнительного технического обслуживания, как указано в графике, который должен быть предоставлен партнером по программе РАСТ и (или) управляющей компанией РАСТ в соответствии с пунктом 5 настоящего договора аренды. Арендатор также оплачивает в соответствии с таким графиком ущерб местам общего пользования, причиненный любым членом домохозяйства Арендатора. В случае, если ущерб не может быть оценен заранее, Арендатор соглашается оплатить стоимость трудозатрат и материалов, фактически выплаченной за такой ремонт. С Арендатора также может взиматься плата за потребление избыточных коммунальных услуг при выполнении такого ремонта.

б. Арендатор выплачивает в качестве возмещения ущерба такие разумные сборы или плату, которые взимаются партнером по программе РАСТ и (или) управляющей компанией РАСТ за дополнительные услуги, необходимые по причине любого нарушения Арендатором или любым членом домохозяйства Арендатора Правил внутреннего распорядка.

с. Арендатор оплачивает разумные сборы за ремонт повреждений приборов, принадлежащих партнеру по программе РАСТ, за исключением обычного износа, или жилому комплексу, включая повреждения зданий, сооружений или мест общего пользования жилого комплекса, причиненных Арендатором или домохозяйством либо гостями Арендатора.

д. В дополнение к вышеуказанным сборам Арендатор оплачивает (i) такие сборы, которые могут взиматься в дальнейшем за дополнительные услуги, предоставляемые партнером по программе РАСТ и (или) управляющей компанией РАСТ по запросу Арендатора, (ii) любую плату за установку и (или) ежемесячное обслуживание, определенную партнером по программе РАСТ и (или) управляющей компанией РАСТ, чтобы предоставить Арендатору разрешение на установку или использование устройств,

перечисленных в пункте 24 настоящего документа (если применимо; см. также Райдер I: Соглашение об устройстве), (iii) сборы, взимаемые партнером по программе РАСТ и (или) управляющей компанией РАСТ за предоставление коммунальных услуг, (iv) стоимость замены оборудования, утраченного Арендатором или поврежденного сверх обычного износа, и (v) такие сборы, которые могут быть в дальнейшем наложены партнером по программе РАСТ и (или) управляющей компанией РАСТ в отношении неоплаченных чеков.

е. Следующие коммунальные услуги являются ответственностью партнера по программе РАСТ, за исключением случаев, указанных ниже (поля должны быть проверены партнером по программе РАСТ перед подписанием).

Арендатор несет ответственность за:

☐ Отопление ☐ Горячее водоснабжение ☐ Газ ☐ Электричество ☐ Другое

ф. За исключением случаев письменного соглашения между партнером по программе РАСТ или управляющей компанией РАСТ и Арендатором, которое может предусматривать иное, любой сбор, начисленный в соответствии с вышеуказанными подпунктами настоящего пункта 4, подлежит уплате и взысканию в первый день второго месяца, следующего за месяцем, в котором производится указанный сбор. В случае неуплаты дополнительные сборы, указанные в настоящем пункте 4, подлежат взысканию в любом суде, обладающем соответствующей юрисдикцией.

5. ИЗМЕНЕНИЯ В ДОГОВОРЕ АРЕНДЫ, ПОЛИТИКАХ, ПРАВИЛАХ И ПОЛОЖЕНИЯХ И РАЗМЕЩЕНИЕ ПОЛИТИК, ПРАВИЛ И ПОЛОЖЕНИЙ.

а. Партнер по программе РАСТ и (или) управляющая компания РАСТ не могут вносить изменения в настоящий договор аренды без предварительного письменного согласия NYCHA. Партнер по программе РАСТ и (или) управляющая компания РАСТ должны предоставить Арендатору заблаговременное письменное уведомление о любых предлагаемых изменениях как минимум за 30 дней. Такое уведомление должно содержать предлагаемое изменение и его причину, указывать, что для предлагаемого изменения было получено предварительное письменное согласие NYCHA, и должно предоставлять Арендатору возможность представить письменные замечания (такое уведомление и любые замечания должны быть предоставлены партнером по программе РАСТ и (или) управляющей компанией РАСТ NYCHA). Такое уведомление направляется в порядке, указанном в подпункте (b) настоящего пункта 5.

б. Графики дополнительных сборов за услуги, оборудование, ремонт и коммунальные услуги, правила и нормы, политики, правила внутреннего распорядка и все прочие элементы, предусмотренные настоящим документом, должны быть размещены на видном месте в офисе домоуправления и на видном месте в каждом здании и должны быть предоставлены Арендатору по запросу. Партнер по программе РАСТ и (или) управляющая компания РАСТ не могут изменять такие графики, политики, правила и нормы без предварительного письменного согласия NYCHA. Партнер по программе РАСТ и (или) управляющая компания РАСТ должны предоставить Арендатору заблаговременное

письменное уведомление о любых предлагаемых изменениях как минимум за 30 дней. Такое уведомление должно содержать предлагаемое изменение и его причину, указывать, что для предлагаемого изменения было получено предварительное письменное согласие NYCHA, и должно предоставлять Арендатору возможность представить письменные замечания (такое уведомление и любые замечания должны быть предоставлены партнером по программе РАСТ и (или) управляющей компанией РАСТ NYCHA). Копия такого уведомления о любом таком предлагаемом изменении должна быть

- i. доставлена напрямую или отправлена по почте Арендатору; или
- ii. размещена не менее чем в 3-х заметных местах внутри здания, в котором расположены арендуемые помещения, а также на видном месте в офисе домоуправления.

6. ЗАЛОГОВЫЙ ДЕПОЗИТ.

а. При первоначальном переводе: остаток любого залогового депозита, в настоящее время удерживаемого NYCHA для Арендатора, должен быть переведен партнеру по программе РАСТ, и Арендатор не будет обязан выплачивать какое-либо дополнительное обеспечение, даже если Арендатор переезжает в другую квартиру в этом жилом комплексе.

б. После первоначального перевода: если вы являетесь новым Арендатором, любой требуемый залоговый депозит ограничивается меньшей из следующих сумм:
(i) часть арендной платы Арендатора за один месяц в размере _____ долларов и
(ii) договорная арендная плата.

с. Если это требуется по закону, сумма, удерживаемая в качестве залогового депозита, будет храниться на счете, приносящем процентный доход по преобладающей ставке банковского учреждения. Ежегодная выплата начисленных процентов будет производиться банковским учреждением Арендатору за вычетом 1% от суммы залогового депозита, который подлежит выплате банковским учреждением партнеру по программе РАСТ. Партнер по программе РАСТ может использовать или применять всю или любую часть залогового депозита, которая может потребоваться для оплаты ущерба арендуемым помещениям в течение срока действия настоящего договора аренды. Если Арендатор выполняет все обязательства Арендатора по настоящему договору аренды, и если арендуемые помещения возвращаются партнеру по программе РАСТ по истечении срока аренды в том же состоянии, что и при аренде Арендатором, за исключением обычного износа, залоговый депозит Арендатора будет возвращен Арендатору в полном объеме с начисленными на него процентами в течение 14 (четырнадцати) дней после освобождения помещений Арендатором. Арендатор не должен использовать залоговый депозит в качестве арендной платы за последний месяц срока аренды. Партнер по программе РАСТ может использовать залоговый депозит полностью или частично, если это необходимо, в соответствии с законом.

7. СУБАРЕНДА/ПЕРЕУСТУПКА. Арендатор не должен переуступать арендуемые помещения полностью или частично, сдавать в субаренду арендуемые помещения,

разрешать кому-либо, не указанному в настоящем договоре аренды, занимать арендуемые помещения. Субаренда или уступка представляют собой нарушение существенного обязательства по настоящему договору аренды.

8. НЕСПОСОБНОСТЬ ПАРТНЕРА ПО ПРОГРАММЕ РАСТ ПРЕДОСТАВИТЬ УСЛУГУ. Если партнер по программе РАСТ не способен предоставить определенные услуги в силу обстоятельств, возникших не по вине партнера по программе РАСТ, обязательства Арендатора в соответствии с настоящим договором аренды, включая обязательство платить арендную плату, остаются в силе, за исключением случаев, когда иное разрешено законом.

9. ДОСТУП. Партнеру по программе РАСТ и (или) управляющей компании РАСТ, после заблаговременного уведомления Арендатора, разрешается входить в арендуемые помещения в разумные часы в целях проведения регулярных проверок и технического обслуживания, улучшения или ремонта, или для показа арендуемых помещений для повторной сдачи в аренду или потенциальным ипотечным кредиторам. Письменное заявление с указанием цели посещения партнера по программе РАСТ или управляющей компании РАСТ, доставленное в арендуемые помещения не менее чем за 2 (два) дня до такого посещения, считается разумным предварительным уведомлением. Если Арендатор не разрешает такое посещение арендуемых помещений после направления такого уведомления, партнер по программе РАСТ и (или) управляющая компания РАСТ могут войти в арендуемые помещения в любое время после этого без дополнительного уведомления. Партнер по программе РАСТ и (или) управляющая компания РАСТ могут входить в арендуемые помещения в любое время без предварительного уведомления Арендатора, когда есть разумные основания полагать, что возникла чрезвычайная ситуация. Неспособность Арендатора предоставить доступ партнеру по программе РАСТ и (или) управляющей компании РАСТ после разумного предварительного уведомления после обоснованно необходимого количества попыток (не менее двух попыток) является нарушением существенного обязательства по настоящему договору аренды.

10. АЛЬТЕРНАТИВНЫЕ ВАРИАНТЫ РАЗМЕЩЕНИЯ. В случае, если арендуемые помещения повреждены настолько, что создаются условия, опасные для жизни, здоровья или безопасности жильцов, партнер по программе РАСТ должен предложить стандартные альтернативные варианты размещения, если таковые имеются, в обстоятельствах, когда необходимый ремонт не может быть выполнен в разумные сроки.

11. УЩЕРБ ОТ ПОЖАРА И АВАРИЙНЫХ СЛУЧАЕВ. Арендатор обязан немедленно уведомить партнера по программе РАСТ в случае пожара или другого аварийного случая, который делает арендуемые помещения частично или полностью непригодными для проживания. Партнер по программе РАСТ должен отремонтировать арендуемые помещения как можно скорее с учетом любых задержек из-за корректировки страховых требований или по любой причине, не зависящей от партнера по программе РАСТ.

12. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА С АРЕНДАТОРОМ. В случае, если Арендатор не выполняет какое-либо из обязательств по настоящему договору аренды, создает неудобства, совершает действия, наносящие ущерб безопасности других арендаторов,

преднамеренно повреждает имущество или причиняет беспокойство другим арендаторам, партнер по программе РАСТ может прекратить арендные отношения и расторгнуть договор аренды в соответствии с процедурами расторжения и рассмотрения жалоб, изложенными в пункте 13 настоящего договора. Любое требование, касающееся аренды, должно быть сделано в письменной форме.

13. УВЕДОМЛЕНИЕ О РАСТОРЖЕНИИ ДОГОВОРА АРЕНДЫ И ПРОЦЕДУРА РАССМОТРЕНИЯ ЖАЛОБ, ВЕСКАЯ ПРИЧИНА.

а. Уведомление о расторжении договора аренды. Нижеприведенное положение взято из Уведомления HUD о RAD (с поправками, внесенными H-2025-01/PIH-2025-3, Ред. 4-С, которые могут время от времени обновляться) и полностью повторяется здесь, чтобы применить эти же меры защиты ко всем жильцам РАСТ: HUD включает дополнительные требования к уведомлению о расторжении договора аренды в соответствии с разделом 6 Закона США о жилье от 1937 года с поправками («Закон») для проектов муниципального жилья, которые переводятся в разряд помощи в рамках RAD и в квартиры PBV, не относящиеся к RAD, расположенные в жилом комплексе. В дополнение к положениям в § 983.257 раздела 24 Свода федеральных нормативных актов (Code of Federal Regulations, CFR), связанным с расторжением партнером по программе РАСТ договора аренды и выселением, процедура прекращения перевода в рамках программы RAD и не относящегося к RAD перевода в программу PBV потребует надлежащего письменного уведомления Арендаторов о расторжении договора аренды, которое должно быть отправлено:

i. В разумный срок, но не более чем за 30 дней:

(A) если здоровье или безопасность других арендаторов, сотрудников партнера по программе РАСТ или лиц, проживающих в непосредственной близости от арендуемых помещений, находится под угрозой; или

(B) в случае любой преступной деятельности, связанной с наркотиками или насилием, или любого осуждения за тяжкое преступление.

ii. Не менее чем за 30 дней в случае неуплаты арендной платы.

iii. Не менее чем за 30 дней в любом другом случае, за исключением случаев, когда применяется более короткий период времени в соответствии с законодательством штата или местным законодательством.

б. Процесс рассмотрения жалоб. Нижеприведенное положение взято из Уведомления RAD с поправками, в которые HUD включил дополнительные процессуальные права в соответствии с требованиями раздела 6 Закона об общих и последующих долгосрочных ассигнованиях (Consolidated and Further Continuing Appropriations Act) от 2012 года (Государственный закон 112-55).

Что касается вопросов, связанных с субсидированием и прекращением такой помощи, правила программы PBV требуют, чтобы государственное жилищное агентство в качестве администратора договоров предоставило возможность для неофициального слушания, как указано в § 982.555 24 CFR. RAD частично укажет альтернативные требования для § 982.555 (b) 24 CFR, которые описывают, когда неофициальные слушания не требуются, и в соответствии с которыми:

i. В дополнение к причинам, которые требуют предоставления возможности проведения неофициального слушания, приведенным в § 982.555 (a)(1) (i)-(v) 24 CFR, Арендатору должна быть предоставлена возможность проведения неофициального слушания по любому спору, который может возникнуть у Арендатора с партнером по программе РАСТ в связи с его действиями в соответствии с договором аренды Арендатора или с администратором контрактов в связи с требованиями RAD или не относящимися к RAD требованиями программы PBV, которые негативно влияют на права, обязанности, благополучие или статус Арендатора.

- Для любого слушания, требуемого в соответствии с § 982.555(a)(1)(i)-(v) 24 CFR (который касается субсидий в соответствии с разделом 8), NYCHA, как администратор контрактов, будет проводить слушание в соответствии с действующим стандартом в программе. Уполномоченный по слушаниям должен быть выбран в соответствии с § 982.555(e)(4)(i) 24 CFR.
- Что касается любых дополнительных слушаний по жалобе Арендатора на действия партнера по программе РАСТ, которые негативно влияют на права, обязанности, благополучие или статус Арендатора в соответствии с договором аренды Арендатора, партнер по программе РАСТ должен провести слушание.

ii. Право на проведение неофициального слушания в отношении групповых жалоб или споров между жильцами, не связанных с партнером по программе РАСТ, управляющей компанией РАСТ или NYCHA, не предоставляется.

iii. Партнер по программе РАСТ уведомляет Арендатора о возможности Арендатора запросить проведение неофициального слушания, как указано в § 982.555 (c)(1) 24 CFR для неофициальных слушаний, которые будут касаться обстоятельств, выходящих за рамки § 982.555 (a)(1)(i)-(v) 24 CFR.

iv. Партнер по программе РАСТ должен предоставить возможность проведения неофициального слушания перед выселением.

c. Веская причина. Нижеприведенное положение является положением HUD «Расторжение по веской причине» из Приложения к договору аренды PBV согласно Разделу 8 и полностью приведено здесь для применения этих же мер защиты ко всем жильцам РАСТ:

Партнер по программе РАСТ не может расторгнуть настоящий договор аренды или отказать в продлении настоящего договора аренды, за исключением случаев, когда на то есть веская причина:

i. Веские причины для расторжения или непродления договора аренды включают:

(A) серьезное или неоднократное нарушение договора аренды;

(B) нарушение федерального законодательства, законодательства штата или местного законодательства, которое налагает на Арендатора обязательства в связи с занятием или использованием арендуемых помещений и жилого комплекса;

(C) преступная деятельность или злоупотребление алкоголем (как предусмотрено в подпункте ii ниже); или

(D) другая веская причина (как указано в подпункте iii ниже).

ii. Преступная деятельность или злоупотребление алкоголем:

(A) Партнер РАСТ может прекратить арендные отношения в течение срока действия договора аренды, если Арендатор, любой член домохозяйства, гость или другое лицо, находящееся под контролем Арендатора, совершает любой из следующих видов преступной деятельности:

(1) любая преступная деятельность, которая угрожает здоровью, безопасности или нарушает право на спокойное проживание других жильцов (включая персонал домоуправления, проживающий в помещениях);

(2) любая преступная деятельность, которая угрожает здоровью или безопасности или нарушает права на спокойное проживание лиц, проживающих в непосредственной близости от жилого комплекса;

(3) любая насильственная преступная деятельность на территории жилого комплекса или рядом с ней; или

(4) любая преступная деятельность, связанная с наркотиками, на территории жилого комплекса или рядом с ней.

(B) Партнер по программе РАСТ может прекратить арендные отношения в течение срока действия договора аренды, если любой член домохозяйства:

(1) совершает побег во избежание судебного преследования, содержания под стражей или заключения под стражу после осуждения за преступление или попытку совершения преступления, что является тяжким преступлением в соответствии с законодательством места, из которого лицо совершает побег, или, в случае законодательства штата Нью-Джерси, является серьезным правонарушением; или

(2) нарушает условия испытательного срока или условно-досрочного освобождения в соответствии с федеральным законодательством или законодательством штата.

(C) Партнер по программе РАСТ может прекратить арендные отношения в связи с преступной деятельностью члена домохозяйства в соответствии с настоящим разделом, если партнер по программе РАСТ определит, что член домохозяйства совершил преступную деятельность, независимо от того, был ли член домохозяйства арестован или осужден за такую деятельность.

(D) Партнер по программе РАСТ может прекратить арендные отношения в течение срока действия договора аренды, если какой-либо член домохозяйства злоупотребляет алкоголем, что угрожает здоровью, безопасности или нарушает права на спокойное проживание других жильцов.

iii. Другая веская причина для прекращения арендных отношений.

(A) В течение первоначального срока аренды другой веской причиной для прекращения арендных отношений должно быть то, что семья сделала или не сделала. В течение первоначального срока аренды или в течение любого продленного срока другая веские причины включают:

(1) нарушение покоя соседей,

(2) уничтожение имущества, или

(3) привычки, связанные с проживанием или ведением домашнего хозяйства, которые наносят ущерб арендуемым помещениям или жилому комплексу.

(B) После первоначального срока аренды такая веская причина включает отказ Арендатора принять предложение партнера по программе РАСТ о новом договоре аренды или его пересмотре.

14. СУДЕБНЫЕ ИЗДЕРЖКИ. В случае, если партнер по программе РАСТ или Арендатор понесут судебные издержки при обеспечении соблюдения любых прав партнера по программе РАСТ или Арендатора в соответствии с настоящим договором аренды или в соответствии с законом, ни одна из сторон не имеет права на возмещение таких судебных издержек.

15. ПОВТОРНЫЙ ВХОД. Если Арендатор выселяется в судебном порядке, партнер по программе РАСТ может войти в арендуемые помещения, не неся ответственности за повторный вход, и может повторно сдать в аренду арендуемые помещения.

16. МЫТЬЕ ОКОН. Арендатор не должен допускать мытья окон снаружи, если такая услуга не предоставляется партнером по программе РАСТ.

17. ЗОНЫ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ. Арендатор не должен размещать детские коляски, велосипеды или любое другое имущество в или на пожарных лестницах, крышах, тротуарах, входах, подъездных путях, лифтах, лестницах, холлах или любых других общественных местах. Пути для общего доступа должны использоваться только для входа и выхода из арендуемых помещений и здания. Для доставки могут использоваться только те лифты и проходы, которые назначены партнером по программе РАСТ.

18. МУСОР И ОТХОДЫ. Мусор и предметы, пригодные для переработки, должны быть доставлены в подвал или другую зону, указанную партнером по программе РАСТ, таким образом, который может быть указан партнером по программе РАСТ. Ковры, коврики или другие предметы не должны вывешиваться или вытряхиваться из какого-либо окна или балкона здания. Арендатор не должен выметать, выбрасывать или разрешать выметать или выбрасывать какую-либо грязь, мусор или другие вещества из окон или в любой из холлов, лифтов, шахт лифтов или любых других общественных мест. Арендатор не должен размещать какие-либо предметы мусора за пределами арендуемых помещений или за пределами здания, за исключением безопасных контейнеров и только в местах, указанных партнером по программе РАСТ.

19. ДОМАШНИЕ ЖИВОТНЫЕ.

а. Арендатор может зарегистрировать одну собаку или кошку весом до 25 (двадцати пяти) фунтов (чистокровные или помеси), при этом доберман-пинчер, питбультерьер и ротвейлер прямо запрещены. В разумных количествах допустимы другие домашние животные клеточного содержания, например декоративные птицы (попугайчики, канарейки), рыбки и другие декоративные животные (хомяки, песчанки и морские свинки). Партнер РАСТ может взимать сборы за домашних животных в соответствии с Правилами внутреннего распорядка, при условии, что они не превышают сборы за домашних животных, взимаемые NYCHA со своих жильцов. Все домашние животные должны содержаться в соответствии с Кодексом здравоохранения Нью-Йорка (NYC Health Code) и Правилами внутреннего распорядка. Партнер по программе РАСТ сохраняет за собой право отказывать или возражать против содержания любого другого домашнего животного, принадлежащего Арендатору или любому другому Арендатору.

б. Если у Арендатора есть собака или кошка, законно зарегистрированные в NYCHA, или другие домашние животные клеточного содержания, например декоративные птицы (попугайчики, канарейки), рыбки и другие декоративные животные (хомяки, песчанки и морские свинки) в разумных количествах на дату перевода жилого комплекса, Арендатору разрешается содержать такую собаку или кошку или других животных в арендуемых помещениях.

с. Животные-поводыри: животное-поводырь должно быть зарегистрировано в управляющей компании РАСТ до того, как его привезут в арендуемые помещения, и может потребоваться документация, подтверждающая необходимость в животном-поводыре.

д. Ни при каких обстоятельствах собака, кошка или другое животное не допускаются в любой лифт или в любую общественную часть здания, если они не переносятся на руках или не находятся на поводке. Несоблюдение настоящего пункта является основанием для прекращения арендных отношений и расторжения договора аренды.

20. ДАТЧИКИ ДЫМА И УГАРНОГО ГАЗА. Арендатор признает, что арендуемые помещения оснащены датчиком (датчиками) дыма и угарного газа в надлежащем рабочем состоянии в соответствии с требованиями законодательства.

21. ОКОННЫЕ РЕШЕТКИ. Арендатор настоящим соглашается уведомить партнера по программе РАСТ в случае, если в арендуемых помещениях проживает какой-либо ребенок в возрасте до десяти лет. Арендатор не должен устанавливать какие-либо ограждения или решетки на любом окне без письменного разрешения партнера по программе РАСТ или снимать любые оконные ограждения, установленные партнером по программе РАСТ. Арендатор несет ответственность перед партнером по программе РАСТ за любые нарушения, допущенные в отношении партнера по программе РАСТ в результате того, что Арендатор не разрешил партнеру по программе РАСТ установить оконные решетки или какие-либо ограждения на любом окне в нарушение закона.

22. ОТСЛАИВАЮЩАЯСЯ КРАСКА. Арендатор настоящим соглашается уведомить партнера по программе РАСТ о любой краске в Арендуемых помещениях, которая отслаивается, трескается, шелушится, вздувается или неплотно прилегает к поверхности, чтобы партнер по программе РАСТ мог исправить такие условия, и уведомить партнера по программе РАСТ, если в арендуемых помещениях проживает какой-либо ребенок в возрасте до шести лет.

23. ОБЪЕКТЫ. Кладовая, доступ на крышу, прачечная в здании или главная телевизионная антенна могут быть предоставлены партнером по программе РАСТ по его выбору. Партнер по программе РАСТ может прекратить работу любого или всех объектов в любое время и не несет ответственности за любой ущерб, травмы или убытки в результате использования или прекращения работы этих объектов.

24. ПЕРЕПЛАНИРОВКА/КОВРОВое ПОКРЫТИЕ/МОНТАЖ. Арендатор не может приклеивать или прибивать к полу ковер, плитку или линолеум. Арендатор не должен наклеивать обои или другое настенное покрытие на стены или потолки. Когда Арендатор освобождает арендуемые помещения, они должны быть окрашены в тот же цвет, что и при аренде. Арендатор не должен устанавливать в квартире водяную кровать, стиральную машину, сушилку, посудомоечную машину, кондиционер, холодильник, раковину, утилизатор отходов, кухонные шкафы, плиту, другое механическое оборудование или внешнюю антенну, а также вносить любые другие изменения, модификации или улучшения без письменного согласия партнера по программе РАСТ.

25. ЗАЛОГ ЗА АРЕНДУ. Если партнер по программе РАСТ начнет судебное разбирательство против Арендатора, от Арендатора может потребоваться внести залог за аренду в суд. Неспособность внести такой залог за аренду может привести к вынесению окончательного решения не в пользу Арендатора.

26. ТЕРРАСЫ И БАЛКОНЫ. В арендуемых помещениях может быть терраса или балкон. Условия настоящего договора аренды применяются к террасе или балкону, как если бы терраса или балкон являлись частью арендуемых помещений. Партнер по программе РАСТ может устанавливать особые правила для террасы и балкона. Партнер по программе РАСТ уведомит Арендатора о таких правилах. Несоблюдение Арендатором таких правил является нарушением существенного обязательства по договору аренды. Арендатор должен содержать террасу или балкон в хорошем состоянии, чистыми и свободными от снега, льда, листьев и мусора. На террасе или балконе нельзя готовить. Арендатор не имеет права хранить растения или устанавливать забор или какие-либо дополнения к террасе или балкону или использовать такое пространство для целей хранения. Если Арендатор делает это, партнер по программе РАСТ имеет право удалить их и хранить за счет Арендатора.

27. ВАННАЯ КОМНАТА И САНТЕХНИКА. Ванные комнаты, туалеты, унитазы и сантехника должны использоваться только в тех целях, для которых они были спроектированы и установлены; в них не должны храниться мусор, мешки для мусора, средства на основе кислоты или другие вещества, а также нельзя загораживать вентиляторы в ванной комнате.

28. ПРАЧЕЧНАЯ. Стиральные машины, если таковые имеются, предоставляемые партнером по программе РАСТ, должны использоваться Арендатором в порядке и в сроки, которые может назначить партнер по программе РАСТ. Арендатор не должен сушить или проветривать одежду на крыше или в любом другом общественном месте, а также на террасе или балконе, если таковые имеются. Арендатор может использовать стиральные машины, если таковые имеются, на свой риск.

29. НЕДОПУСТИМОЕ ПОВЕДЕНИЕ. Арендатор обязуется соблюдать все правила и положения, налагаемые на арендаторов администрацией города Нью-Йорка, а также применимыми законами, правилами или постановлениями. Арендатор обязуется соблюдать все правила и положения, устанавливаемые время от времени партнером по программе РАСТ и (или) управляющей компанией РАСТ, в отношении использования и ухода за арендуемыми помещениями или любыми общими или общественными помещениями или другими местами в жилом комплексе, включая, помимо прочего, лестницы, холлы, прачечные, общие помещения, складские помещения, прогулочные дорожки, подъездные пути, игровые площадки и парковочные места. Арендатор должен действовать и поощрять других лиц, которые находятся в арендуемых помещениях, действовать таким образом, чтобы это не нарушало права других жильцов, не причиняло им дискомфорт и неудобство. Арендатор должен воздерживаться и поощрять других лиц, которые находятся в арендуемых помещениях, воздерживаться от захламления и разрушения, порчи, повреждения или удаления любой части арендуемых помещений или жилого комплекса. Арендатор должен принять все разумные меры предосторожности для предотвращения пожаров. Арендатор должен удалить любые запрещенные электрические или другие приборы или оборудование из арендуемых помещений по требованию Арендодателя.

Арендатор должен использовать только разумным образом все электрические, сантехнические, санитарные, отопительные, вентиляционные, кондиционирующие и другие объекты и принадлежности, включая лифты. Арендатор обязуется содержать арендуемые помещения и другие площади, переданные Арендатору в исключительное пользование, в чистом, санитарном и безопасном состоянии.

30. УСТАНОВКА КОНСТРУКЦИЙ ЗАПРЕЩЕНА. Арендатор не может устанавливать или заставлять устанавливать что-либо на крыше или внешней стене здания или на любом балконе, террасе, окне или в местах общего пользования. Спутниковые тарелки устанавливаются только в соответствии с законодательством и с письменного разрешения партнера по программе РАСТ.

31. ПЕРЕЕЗД. Если в жилом комплексе есть лифт, Арендатор может использовать лифт для перемещения мебели и имущества только в определенные дни и в определенные часы. Партнер по программе РАСТ не несет ответственности за любые расходы, издержки или ущерб, понесенные Арендатором при переезде из-за задержек в связи с недоступностью лифта. Арендатор несет ответственность за любой ущерб, причиненный зданию или арендуемым помещениям во время такого переезда.

32. ОКОНЧАНИЕ СРОКА. В конце срока аренды Арендатор и все проживающие в арендуемых помещениях обязаны освободить арендуемые помещения и оставить арендуемые помещения чистыми и в хорошем состоянии, за исключением разумного износа. Арендатор обязан вывезти все свое личное имущество из арендуемых помещений после того, как покинет их. Если какое-либо имущество остается в арендуемых помещениях по истечении срока, партнер по программе РАСТ будет считать его брошенным имуществом, которое партнер по программе РАСТ может выбросить или продать. Арендатор соглашается оплатить любые расходы, понесенные партнером по программе РАСТ в результате распоряжения партнером по программе РАСТ указанным имуществом.

33. ЮРИСДИКЦИЯ. Арендатор соглашается с юрисдикцией жилищного суда и всех других судов города и штата Нью-Йорк. Арендатор прямо заявляет, что в случае вынесения судебного решения в отношении Арендатора партнер по программе РАСТ может привести в исполнение судебное решение в отношении любого имущества или активов Арендатора, где бы они ни находились.

34. СТАТУС ВОЕННОСЛУЖАЩЕГО.

- ☐ Арендатор заявляет, что Арендатор является военнослужащим вооруженных сил Соединенных Штатов или находится на иждивении у военнослужащего вооруженных сил Соединенных Штатов.
- ☐ Арендатор заявляет, что Арендатор **не** является военнослужащим вооруженных сил Соединенных Штатов и **не** находится на иждивении у военнослужащего вооруженных сил Соединенных Штатов. Арендатор должен уведомить партнера по программе РАСТ в течение десяти дней после призыва на военную службу.

Вышеуказанный ответ носит исключительно информационный характер и предназначен для защиты Арендаторов, которые находятся или могут поступить на военную службу.

35. СТОРОНЫ, СВЯЗАННЫЕ ДОГОВОРом. Настоящий договор аренды является юридически обязывающим для партнера по программе РАСТ и Арендатора, а также для всех тех, кто претендует на право или имеет право наследовать законный интерес партнера по программе РАСТ или Арендатора.

36. ФОРМЫ. Арендатор соглашается заполнять все и любые формы, заполнения которых от него может периодически требовать партнер по программе РАСТ, если это необходимо для функционирования жилого комплекса, связанных с ним субсидий или их финансирования, или если это иным образом предписано кредиторами партнера по программе РАСТ, НУСНА или законом.

37. СУБОРДИНАЦИЯ ТРЕБОВАНИЙ. Права Арендатора, включая все права, предоставленные в соответствии с условиями настоящего договора аренды, регулируются и будут регулироваться условиям любой ипотеки на здание или земельный участок под зданием, которое существует в настоящее время, или зданием, которое может существовать в будущем. Вышеизложенное включает, помимо прочего, любые изменения, консолидацию или продление любого существующего договора ипотеки на земельный участок или здание.

38. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЕДИНСТВЕННОГО/МНОЖЕСТВЕННОГО ЧИСЛА и СЛОВА «СОЛИДАРНЫЕ/СОВМЕСТНЫЕ». Использование единственного числа считается включающим множественное число и наоборот, когда того требует контекст. Если договор аренды подписывает более одного человека, их обязательства являются совместными, или солидарными.

39. ОТЧУЖДЕНИЕ/ПРИНУДИТЕЛЬНОЕ ОТЧУЖДЕНИЕ. Если здание или любая часть здания изъяты или отчуждены государственным органом или правительственным учреждением, настоящий договор аренды прекращает свое действие с даты такого изъятия. В таком случае Арендатор не будет иметь претензий о возмещении убытков к партнеру по программе РАСТ на основании такого изъятия, и Арендатор должен будет сдать арендуемые помещения партнеру по программе РАСТ после письменного уведомления за 30 дней партнером по программе РАСТ Арендатора о таком изъятии правительством.

40. КОНСТРУКЦИЯ/УДОБСТВА. Соседние здания могут являться объектом строительства, ремонта или сноса. Партнер по программе РАСТ не несет ответственности перед Арендатором, и Арендатор не должен привлекать партнера по программе РАСТ к ответственности за то, что такие объекты загромождают вид, ухудшают освещенность, препятствуют проникновению воздуха или вентиляции, что является условием спокойного пользования, или нарушают гарантию пригодности для проживания, независимо от того, является ли такое вмешательство временным или постоянным, если такое вмешательство является результатом деятельности, проводимой на прилегающих объектах.

41. ОГОВОРКА ОБ ОТСУТСТВИИ ОТКАЗА ОТ ПРАВ. Неспособность партнера по программе РАСТ настаивать в любое время на строгом выполнении любого положения настоящего договора аренды не должна толковаться как отказ от прав партнера по

программе РАСТ. Никакой отказ партнера по программе РАСТ от любого положения настоящего договора аренды не может быть реализован, если он не оформлен в письменной форме партнером по программе РАСТ. Принятие арендной платы партнером по программе РАСТ при наличии осведомленности о нарушении любого условия или положения настоящего договора аренды не является отказом от претензий в связи с нарушением.

42. АВТОМАТИЧЕСКОЕ ПРОДЛЕНИЕ. Настоящий договор аренды начинает действовать с даты вступления в силу на срок 12 (двенадцать) месяцев и автоматически продлевается на последующие сроки («Срок») и подлежит расторжению по «веской причине», указанной в подпункте (с) пункта 13.

43. УВЕДОМЛЕНИЯ. Все уведомления, которые включают счета и (или) другие заявления в отношении настоящего договора аренды, должны быть составлены в письменной форме. Уведомления Арендатору должны быть отправлены Арендатору арендуемых помещений обычной почтой, за исключением того, что любое уведомление о предполагаемом несоблюдении каких-либо условий настоящего договора аренды должно быть отправлено заказным письмом. Уведомления партнеру по программе РАСТ должны быть отправлены партнеру по программе РАСТ обычной почтой на адрес, указанный в настоящем договоре аренды, или на другой адрес, который партнер по программе РАСТ сообщит Арендатору в письменной форме. Уведомления будут считаться полученными через 5 (пять) календарных дней после даты отправки по почте.

44. ДАННЫЕ АРЕНДУЕМЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ НЕ ПОДЛЕЖАТ СТАБИЛИЗАЦИИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ. Стороны прямо понимают, что арендуемые помещения, являющиеся предметом настоящего договора аренды, не подпадают под действие Закона о стабилизации арендной платы (Rent Stabilization Law).

45. ПОЛОЖЕНИЯ ЗАКОНА О НАСИЛИИ В ОТНОШЕНИИ ЖЕНЩИН (VAWA).

а. Инцидент или инциденты, связанные с фактическим или потенциальным домашним насилием, насилием во время свиданий, сексуальным насилием или преследованием, не будут истолкованы как серьезное или неоднократное нарушение договора аренды жертвой или потенциальной жертвой этого насилия и не будут являться веской причиной для прекращения права на получение помощи, арендных отношений или права на проживание жертвы такого насилия.

б. Преступная деятельность, непосредственно связанная с жестоким обращением, осуществляемая членом домохозяйства Арендатора или любым гостем или другим лицом, находящимся под контролем Арендатора, не является основанием для прекращения права на получение помощи, арендных отношений или права на проживание, если Арендатор или непосредственный член семьи Арендатора является жертвой или потенциальной жертвой домашнего насилия, насилия во время свиданий, сексуального насилия или преследования.

с. Несмотря на любые ограничения, связанные с заселением, проживанием или прекращением проживания или помощи, или любое федеральное законодательство, законодательство штата или местное законодательство об обратном, партнер по программе

РАСТ и (или) управляющая компания РАСТ может «разделить» аренду или иным образом удалить члена домохозяйства из договора аренды, независимо от того, является член домохозяйства лицом, подписавшим договор аренды, или нет, с целью выселения, удаления, прекращения права на проживание или прекращения помощи любому лицу, которое является Арендатором или законным жильцом и которое участвует в преступных действиях физического насилия в отношении членов семьи или других лиц. Это действие может быть предпринято без выселения, удаления, прекращения помощи или иного наказания жертвы насилия, которая также является Арендатором или законным жильцом. Такое выселение, удаление, прекращение прав на проживание или прекращение помощи осуществляется в соответствии с процедурами, предусмотренными федеральным законодательством, законодательством штата и местным законодательством в отношении прекращения аренды или помощи в рамках программы РАСТ.

d. Ничто в этом разделе не может быть истолковано как ограничение полномочий партнера по программе РАСТ и (или) управляющей компании РАСТ, при условии их уведомления, выполнять судебные постановления, касающиеся прав доступа или контроля над имуществом, включая постановления о гражданской защите, вынесенные для защиты потерпевшего и вынесенные для решения вопроса о распределении или владении имуществом между членами домохозяйства в случаях, когда семья распадается.

e. Ничто в этом разделе не ограничивает любые другие существующие полномочия партнера по программе РАСТ или управляющей компании РАСТ по выселению Арендатора или прекращению помощи Арендатору за любое нарушение договора аренды, не основанное на акте или актах насилия в отношении Арендатора или члена домохозяйства Арендатора, при условии, что партнер по программе РАСТ и (или) управляющая компания РАСТ не требует от физического лица, которое является или было жертвой домашнего насилия, насилия во время свиданий, сексуального насилия или преследования, соответствия более строгому стандарту по сравнению с другими арендаторами при принятии решения о выселении или прекращении арендных отношений.

f. Ничто в настоящем разделе не может быть истолковано как ограничение полномочий партнера по программе РАСТ и (или) управляющей компании РАСТ по прекращению арендных отношений или помощи любому Арендатору, если партнер по программе РАСТ и (или) управляющая компания РАСТ могут продемонстрировать его фактическую и непосредственную угрозу другим арендаторам, сотрудникам партнера по программе РАСТ и (или) управляющей компании РАСТ или тем, кто осуществляет обслуживание арендуемых помещений, если Арендатор не выселен или если Арендатору не отказано в праве на получение помощи.

g. Ничто в настоящем разделе не должно толковаться как положение, заменяющее любое положение какого-либо федерального закона, закона штата или местного закона, которое обеспечивает большую защиту, чем настоящий раздел, для жертв домашнего насилия, насилия во время свиданий, сексуального насилия или преследования.

46. ЛОЖНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ОТКАЗ ПРОХОДИТЬ СЕРТИФИКАЦИЮ. В дополнение к любым другим правам, доступным NYCHA, если Арендатор предоставляет ложную информацию о любом заявлении, сертификате или запросе на промежуточную

корректировку или не сообщает о промежуточных изменениях в семейном доходе или составе семьи или других факторах, учитываемых при расчете арендной платы Арендатора, и в результате оплачивает сумму, которая меньше суммы, требуемой в соответствии с формулами расчета арендной платы HUD или NYCHA, Арендатор соглашается возместить NYCHA разницу между той частью арендной платы, которую Арендатор должен был заплатить, и той частью арендной платы, которая была фактически начислена Арендатору. Арендатор не обязан возмещать NYCHA недоплаты, вызванные исключительно несоблюдением NYCHA процедур HUD для расчета договорной арендной платы или ежемесячных пособий по оплате аренды жилья.

47. ПОЛНОТА И ИСЧЕРПЫВАЮЩИЙ ХАРАКТЕР ДОГОВОРА. Партнер по программе РАСТ и Арендатор прочитали настоящий договор аренды и согласны с тем, что он и Райдеры, изложенные в пункте 48, отражают полную договоренность сторон в отношении аренды арендуемых помещений. Договор аренды может быть изменен только в письменной форме. Письменное изменение договора аренды должно быть подписано как партнером по программе РАСТ, так и Арендатором.

48. РАЙДЕРЫ. Следующие райдеры прикреплены к настоящему договору аренды и являются его частью:

- a. райдер, прилагаемый к договору аренды жилого помещения в рамках программы РАСТ;
- b. райдер, прилагаемый к договору аренды жилого помещения в рамках программы РАСТ для участников программы с привязкой к арендатору согласно Разделу 8 (отметьте здесь, если применимо __);
- c. райдер для получения необлагаемых налогом облигаций (отметьте здесь, если применимо __);
- d. приложение к договору аренды – программа для держателей ваучеров для жилых комплексов согласно Разделу 8 HUD-52530-с (отметьте здесь, если применимо __);
- e. приложение к договору аренды – программа для держателей ваучеров с привязкой к арендатору согласно Разделу 8 HUD-52641-а (отметьте здесь, если применимо __);
- f. райдер о выселении по веской причине, согласно законам штата;
- g. договор о бытовых приборах (отметьте здесь, если применимо __)
- h. уведомление об оконных решетках;
- i. раскрытие информации о жилом комплексе, где используется краска на свинцовой основе;
- j. опасности краски на свинцовой основе в доме (исп. и англ.);

k. уведомление об аренде/начале использования для предотвращения опасностей, связанных с краской на свинцовой основе, для ребенка;

l. форма «Опасности, связанные с аллергенами в помещении»; а также

m. другое:

В той степени, в которой какие-либо положения райдеров противоречат любым другим положениям договора аренды, положения райдеров имеют преимущественную силу. Любые другие условия договора аренды, не противоречащие положениям райдеров, остаются в полной силе.

49. ЧАСТИЧНАЯ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТЬ. В случае, если какое-либо положение настоящего договора аренды нарушает какое-либо требование закона, такое положение считается недействительным, применимое положение закона считается заменяющим, а все другие положения настоящего договора аренды остаются в полной силе.

50. СПРИНКЛЕРНАЯ СИСТЕМА ПОЖАРОТУШЕНИЯ. Арендуемые помещения не имеют обслуживаемой и действующей спринклерной системы пожаротушения, если не указано ниже:

В арендуемых помещениях имеется обслуживаемая и действующая спринклерная система пожаротушения. Последняя дата технического обслуживания и осмотра:
____/____/____.

51. ПОЛИТИКА ОТКАЗА ОТ КУРЕНИЯ. Партнер по программе РАСТ принял Политику отказа от курения, запрещающую курение табака и марихуаны в запретных зонах. Курение означает вдыхание, выдыхание, зажигание или ношение любой зажженной сигары, сигареты, маленькой сигары, трубки, кальяна или любой аналогичной формы зажженного предмета или устройства, содержащего табак или марихуану. Запретные зоны включают, помимо прочего, арендуемые помещения и все внутренние зоны жилого комплекса или линию раздела объектов собственности, если эта линия находится менее чем в 7,6 м (25 футов) от границы территории здания жилого комплекса. Арендатор, любой член домохозяйства, гость или другое лицо, находящееся под контролем Арендатора, должны соблюдать Политику отказа от курения. Принятие партнером по программе РАСТ требований, изложенных в настоящем пункте 51, не делает партнера по программе РАСТ гарантом здоровья Арендатора или любого другого жильца или применения политики отказа от курения в запретных зонах. Партнер по программе РАСТ, в частности, отказывается от любых подразумеваемых или явных гарантий того, что Арендуемые помещения будут иметь более высокое или улучшенное качество воздуха или будут свободны от пассивного курения. Партнер по программе РАСТ предпримет разумные шаги для обеспечения соблюдения требований настоящего пункта 51 с использованием поэтапной политики правоприменения в соответствии с Политикой отказа от курения NYCHA.

52. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ, СВЯЗАННОЙ С НАВОДНЕНИЯМИ.

а. Арендруемые помещения или здание, в котором расположены арендруемые помещения:

i. [находятся / не находятся] полностью или частично в пойме, обозначенной Федеральным агентством по чрезвычайным ситуациям (Federal Emergency Management Agency, FEMA);

ii. [находятся / не находятся] полностью или частично в зоне особой опасности наводнений (Special Flood Hazard Area, SFHA; 100-летняя пойма) в соответствии с текущими картами тарифов страхования от наводнений FEMA для этого района;

iii. [находятся / не находятся] полностью или частично в зоне умеренного риска наводнений (500-летняя пойма) в соответствии с текущими тарифами страхования от наводнений FEMA для этого района;

iv. [понесли / не понесли] ущерб от предыдущих наводнений из-за естественного наводнения, такого как сильный дождь, прибрежная буря, приливное наводнение или переполнение рек.

v. Характер предыдущего ущерба от наводнения выглядит следующим образом: _____.

б. Страхование от наводнений доступно арендаторам в рамках Национальной программы страхования от наводнений (National Flood Insurance Program, NFIP) Федерального агентства по чрезвычайным ситуациям (FEMA) для страхового покрытия вашего личного имущества и его содержимого в случае наводнения. Стандартный страховой полис арендатора обычно не покрывает ущерб от наводнения. Арендатору рекомендуется изучить страховой полис Арендатора, чтобы определить, застрахован ли Арендатор.

53. ЭЛЕКТРОННАЯ ПОДПИСЬ.

а. Любая электронная подпись будет иметь такую же юридическую силу и исковую силу, как и подпись, выполненная вручную, в максимальной степени, разрешенной применимым законодательством, включая Федеральный закон об электронных подписях в глобальной и национальной торговле, Закон об электронных подписях и электронной документации штата Нью-Йорк или любой аналогичный закон штата, основанный на Едином законе об электронных транзакциях, и стороны настоящим отказываются от любых возражений против этого.

б. Партнер по программе РАСТ, управляющая компания РАСТ и Арендатор признают и соглашаются с тем, что настоящий договор аренды может быть подписан с помощью электронной подписи, которая считается оригинальной подписью для всех целей и имеет такую же силу и действие, как и оригинальная собственноручная подпись. Без ограничений «электронная подпись» включает факсимильную версию оригинальной

подписи, или электронную версию, или электронную отсканированную и переданную версию (например, с помощью pdf) оригинальной подписи или электронной подписи.

54. ЗАГОЛОВКИ. Заголовки параграфов предназначены только для ознакомления с условиями настоящего договора аренды. В случае расхождения между текстом и заголовком текст имеет преимущественную силу.

НЕ ПОДПИСЫВАЙТЕ

В случае, если какая-либо часть настоящего договора аренды признана недействительной, остальные положения договора аренды сохраняют полную юридическую силу.

**Партнер по программе РАСТ/
управляющая компания РАСТ** *(от имени
партнера по программе РАСТ)*

Дата

Арендатор

Дата

Арендатор

Дата

ПЕРЕВОД ДОГОВОРА АРЕНДЫ И РАЙДЕРОВ

Перевод этого документа находится в офисе управления Вашего жилищного комплекса.¹ Партнер по программе РАСТ предоставляет перевод только для вашей информации. Пожалуйста, подпишите англоязычную версию договора аренды и райдеров.

¹ Перевод должен быть доступен на испанском, русском, упрощенном китайском, традиционном китайском и любом другом языке, необходимом в зависимости от потребностей жилого комплекса.