

Закон об уведомлении о стабильности жилья

Вопросы, часто задаваемые домовладельцам

1. Что такое Закон об уведомлении о стабильности жилья?

Закон об уведомлении о стабильности жилья (Housing Stability Notification Act, HSNA) - это постановление, принятое муниципалитетом Бостона в октябре 2020 года, которое требует от любого домовладельца, планирующего расторгнуть договор найма, предоставить арендатору "Уведомление о правах и ресурсах арендатора".

HSNA требует, чтобы домовладельцы передавали арендаторам это "Уведомление о правах и ресурсах арендатора", когда домовладелец начинает процесс выселения или когда домовладелец решает не предлагать арендатору возобновить договор аренды жилья. "Уведомление о правах и ресурсах арендатора" должно вручаться одновременно с "Уведомлением о расторжении договора аренды".

Кроме того, "Уведомление о правах и ресурсах арендатора" также должно вручаться всем арендаторам, которых просят покинуть объект недвижимости. Например, если кто-то покупает недвижимость на условиях обращения взыскания или у банка или ипотечного кредитора, он должен передать это "Уведомление" бывшим владельцам недвижимости или всем арендаторам, проживающим в этой недвижимости.

HSNA требует также, чтобы домовладельцы и владельцы, лишаящие права пользования, отправляли копию "Уведомления о расторжении договора аренды" или "Уведомления о невозобновлении аренды" вместе со **Свидетельством о выполнении условия/вручении** в Управление жилищной стабильности при муниципалитете Бостона по адресу:

City of Boston
Department of Neighborhood Development
Landlord Notices, Office of Housing Stability
26 Court Street, 9th Floor
Boston, MA 02108

2. Почему было принято это новое постановление?

Цель постановления - добиться того, чтобы арендаторы и бывшие домовладельцы знали свои права при прекращении аренды или проживания в жилом помещении и были информированы об агентствах, которые могут оказать им помощь.

Во многих случаях агентства могут помочь найти финансирование для уплаты просроченной арендной платы или предоставить другие услуги, необходимые для того, чтобы избежать выселения. Если вопрос о выселении нельзя решить до начала судебного разбирательства, HSNA предоставит арендаторам/бывшим владельцам лучшую возможность получить консультацию и (или) представительство.

3. Когда вступают в силу эти новые требования?

HSNA вступает в силу 6 ноября 2020 года.

4. Чего требует от меня это постановление?

Когда арендодатель или владелец, лишаящий права пользования, вручает арендатору или бывшему домовладельцу "Уведомление о расторжении договора аренды" или уведомление о невозобновлении аренды, вместе с ними он также должен вручить ему "Уведомление о правах и ресурсах арендатора".

Закон об уведомлении о стабильности жилья

Вопросы, часто задаваемые домовладельцам

"Уведомление о правах и ресурсах арендатора" и Свидетельство о выполнении условия/вручении можно скачать по адресу <http://boston.gov/landlord-notification> или получить в бумажном виде по понедельникам и средам в фойе здания по адресу:

City of Boston
Department of Neighborhood Development
Landlord Notices, Office of Housing Stability
26 Court Street, 1st Floor
Boston, MA 02108

"Уведомление о правах и ресурсах арендатора" доступно на английском, испанском, китайском, вьетнамском, гаитянском креольском, кабо-верденском креольском, португальском, сомалийском, арабском, французском и русском языках. Арендодатель или владелец, лишаящий права пользования, должен предоставить "Уведомление о правах и ресурсах арендатора" на предпочтительном для арендатора языке.

Если арендодатель решает не продлевать договор аренды или допускает истечение срока аренды, "Уведомление о правах и ресурсах арендатора" должно предоставляться не менее чем за **30 дней** до подачи любых судебных исков о выселении. "Уведомление о правах и ресурсах арендатора" должно отправляться лично или заказным почтовым отправлением.

Кроме того, все "Уведомления о расторжении договора аренды" или "Уведомления о невозобновлении или истечении срока аренды", направляемые арендатору или бывшему владельцу жилья, должны копироваться и отправляться вместе со **Свидетельством о выполнении условия/вручении** в Управление жилищной стабильности города Бостона по адресу:

City of Boston
Department of Neighborhood Development
Landlord Notices, Office of Housing Stability
26 Court Street, 9th Floor
Boston, MA 02108

Копия данного "Уведомления о расторжении договора аренды" или "Уведомления об истечении срока аренды" может также доставляться лично по адресу 26 Court Street, 1st floor по понедельникам и средам.

5. Кто должен соблюдать это постановление?

Данное постановление распространяется на вас, если вы являетесь арендодателем или владельцем, лишаящим права пользования, и намереваетесь расторгнуть договор аренды или прекратить пользование жильём после его отчуждения.

Данное постановление распространяется на всех домовладельцев или владельцев, лишаящих права пользования арендуемыми квартирами или жилыми помещениями в городе Бостон, в случаях, когда квартиросъемщику или бывшему домовладельцу было или должно было быть вручено "Уведомление о расторжении договора аренды" или другое "Уведомление о невозобновлении или истечении срока аренды".

Закон об уведомлении о стабильности жилья

Вопросы, часто задаваемые домовладельцам

В случаях выселения, когда "Уведомление о расторжении договора аренды" не вручается, "Уведомление о правах и ресурсах арендатора" **по-прежнему должно вручаться** арендатору или бывшему домовладельцу. Если вы подаёте иск о выселении в суд, вы должны вручить "Уведомление о правах и ресурсах арендатора" арендатору или бывшему домовладельцу не менее чем за 30 дней до подачи иска.

6. Кто-нибудь освобождается от этих требований?

Да. Исключением являются проживающие:

1. в больницах, учреждениях с квалифицированным сестринским уходом или медицинских учреждениях; а также
2. в некоммерческих учреждениях, основной целью которых является предоставление краткосрочного лечения, помощи или терапии в связи со злоупотреблением алкоголем, наркотиками или другими веществами.

7. Может ли это требование когда-нибудь быть отменено?

Нет. Требования этого постановления не могут быть отменены, и любое условие любого договора аренды, контракта или другого соглашения, которое направлено на то, чтобы аннулировать или ограничить предоставляемые этим постановлением материальные или процессуальные права арендатора или бывшего домовладельца, противоречит публичному порядку, недействительно и не имеет юридической силы.

8. Будучи домовладельцем, должен ли я вручать "Уведомление о правах и ресурсах арендатора", если мои арендаторы являются бессрочными?

Да. "Уведомление о правах и ресурсах арендатора" должно обязательно вручаться всем арендаторам и другим законным жильцам, в том числе бывшим домовладельцам после отчуждения.

9. Что будет, если я, как домовладелец, не подчинюсь этим требованиям?

Каждое несоблюдение требований настоящего постановления считается отдельным правонарушением, влекущим за собой отдельное предупреждение или штраф. Если не предусмотрено иное, лицо или организация, нарушающие какие-либо положения данного постановления, подлежат наказанию в виде предупреждения или штрафа в соответствии с положениями Постановлений города Бостона и/или Устава города Бостона, как показано ниже.

Закон об уведомлении о стабильности жилья (разд. 10-11.7)

Учреждение-исполнитель: Отдел инспекционных услуг (Inspectional Services Department)

1-е нарушение: предупреждение

2-е и последующие нарушения: 300 долларов в день