

Закон об уведомлении о стабильности жилья

Вопросы, часто задаваемые арендаторами

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 это постановление требует от меня как арендатора?

Если ваш домовладелец вручил вам "Уведомление о расторжении договора аренды" или "Уведомление о невозобновлении или истечении срока аренды", вы должны одновременно получить **"Уведомление о правах и ресурсах арендатора"**.

Закон об уведомлении о стабильности жилья

Вопросы, часто задаваемые арендаторами

В "Уведомлении о правах и ресурсах арендатора" разъясняются ваши права в случае выселения и представлена информация об агентствах, которые могут помочь вам в процессе выселения и (или) будут полезны в поиске нового жилья. С любыми вопросами и проблемами обращайтесь в **Управление жилищной стабильности (Office of Housing Stability) по телефону 617-635-4200** или по адресу housingstability@boston.gov.

Ваш домовладелец обязан предоставить копию "Уведомления о расторжении договора аренды" и "Уведомления о невозобновлении аренды" в Управление жилищной стабильности (Office of Housing Stability). Муниципалитет Бостона не будет передавать вашу личную информацию и не обязан отвечать на запросы о предоставлении открытых архивных документов.

5. Кто должен соблюдать это постановление?

Данное постановление распространяется на всех домовладельцев/владельцев, лишаящих права пользования, которые намереваются расторгнуть договор аренды или прекратить пользование жильём в городе Бостоне после его отчуждения.

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.

6. 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.

7. Что мне нужно делать как арендатору, если я не получил "Уведомления о правах и ресурсах арендатора", когда мне вручили уведомление о расторжении контракта об аренде или уведомление о невозобновлении договора аренды?

Нарушения требований HSNA расследуются Управлением по вопросам справедливого распределения жилья и справедливости (Office of Fair Housing and Equity, FHE), а обеспечением их исполнения занимается Отдел инспекционных услуг (Inspectional Services Department, ISD). ISD выдаст вашему домовладельцу штрафной талон, если вам не была предоставлена необходимая информация и если вы должным образом сообщили о данном нарушении.

Для того, чтобы ISD выдал штрафной талон, вам необходимо сделать следующее:

1. Позвонить в FHE по телефону 617-635-2500 и заявить, что вы хотите сообщить о нарушении нового Закона об уведомлении о стабильности жилья. Вы также можете позвонить по номеру 311 и попросить соединить вас с FHE.

Закон об уведомлении о стабильности жилья

Вопросы, часто задаваемые арендаторами

2. FHE может попросить вас предоставить эту информацию в виде онлайн-заявки, доступной на веб-сайте FHE по адресу boston.gov/departments/fair-housing-and-equity. Если вы не можете воспользоваться онлайн-формой, вы можете отправить необходимую документацию почтой по следующему адресу:

City of Boston
Office of Fair Housing and Equity
1 City Hall Square, Rm. 966
Boston, MA 02201

3. Предоставить FHE письменное доказательство вашей аренды, такое как договор аренды, квитанции об уплате арендной платы или ваше имя в каком-нибудь уведомлении о расторжении договора аренды или судебной жалобе (могут приниматься и другие документы, подтверждающие ваши права арендатора).
4. Предоставить FHE копию "Уведомления о расторжении договора аренды" или «Судебной жалобы», а также контактную информацию вашего домовладельца или управляющего.

Если не предусмотрено иного, лицо или организация, нарушающие какие-либо положения данного постановления, подвергаются 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

Если домовладелец нарушает HSNA, это **НЕ МОЖЕТ** прекратить процесс выселения.