

Закон об уведомлении о стабильности жилья

Вопросы, часто задаваемые домовладельцам

1. Что такое Закон об уведомлении о стабильности жилья?

Закон об уведомлении по вопросам стабильности жилищных отношений (Housing Stability Notification Act) представляет собой постановление, принятое муниципалитетом г. Бостона в октябре 2020 года с поправками от августа 2021 года. Согласно этому закону, любой домовладелец, который планирует расторгнуть договор найма жилья, обязан предоставить съёмщику Уведомление о правах и ресурсах съёмщика (Notice of Tenants' Rights and Resources).

Кроме того, закон требует, чтобы домовладельцы и владельцы, на имущество которых обращено взыскание, одновременно отправляли в Управление по вопросам стабильности жилищных отношений (Office of Housing Stability) муниципалитета г. Бостона копию:

- Уведомления съёмщика о расторжении или отказе от возобновления договора найма жилья, а также
- Сертификата соответствия/обслуживания (по желанию).

Вы обязаны предоставить эту информацию посредством [нашего онлайн-портала](#). В случае затруднений с использованием портала обращайтесь по электронному адресу katie.forde@boston.gov.

Помните: закон требует, чтобы вы предоставляли эту информацию через портал. При использовании портала вы не обязаны отправлять сертификат соответствия/обслуживания.

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.

Закон об уведомлении о стабильности жилья

Вопросы, часто задаваемые домовладельцам

4. Чего требует от меня это постановление?

Согласно этому закону, любой домовладелец, который планирует расторгнуть договор найма жилья, обязан предоставить съёмщику Уведомление о правах и ресурсах съёмщика (Notice of Tenants' Rights and Resources).

Кроме того, закон требует, чтобы домовладельцы и владельцы, на имущество которых обращено взыскание, одновременно отправляли в Управление по вопросам стабильности жилищных отношений (Office of Housing Stability) муниципалитета г. Бостона копию:

- Уведомления съёмщика о расторжении или отказе от возобновления договора найма жилья, а также
- Сертификата соответствия/обслуживания (по желанию).

Вы обязаны предоставить эту информацию посредством [нашего онлайн-портала](#). В случае затруднений с использованием портала обращайтесь по электронному адресу katie.forde@boston.gov.

Помните: закон требует, чтобы вы предоставляли эту информацию через портал. При использовании портала вы не обязаны отправлять сертификат соответствия/обслуживания.

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 квартиросъёмщику 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