

Постановление о преобразовании в кондоминиум и кооператив
ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ ДЛЯ АРЕНДОДАТЕЛЕЙ И АРЕНДАТОРОВ
Обновлено 14 мая 2021 года

Назначение Постановления

Вопрос № 1. **Что обеспечивает Постановление о преобразовании в кондоминиум и кооператив?**

Ответ. Постановление о преобразовании в кондоминиум и кооператив в первую очередь обеспечивает защиту арендаторов, которым грозит переселение в результате преобразования в кондоминиум и кооперативные жилищные единицы.

Вопрос № 2. **Могу ли я преобразовать свою недвижимость в кондоминиум или кооперативные жилищные единицы?**

Ответ. Да. Никакого моратория на конверсию кондоминиумов или кооперативных квартир не существует. Те, кто желает преобразовать своё жильё в кондоминиум или кооперативную квартиру, должны предоставить жильцам соответствующее уведомление об это преобразовании, совместно с Управлением мэрии по жилищным вопросам (Mayor's Office of Housing) разработать План преобразования и получить разрешение на преобразование (Conversion Permit) в Департаменте инспекционных услуг (Inspectional Services Department, или ISD). Дополнительную информацию можно найти в разделе "Часто задаваемые вопросы о процессе получения разрешения на преобразование" (Conversion Permit Process FAQ).

Вопрос № 3. **На какую недвижимость распространяется Постановление о преобразовании в кондоминиум и кооператив?**

Ответ. За некоторыми исключениями, постановление применяется к любой жилой недвижимости, построенной до декабря 1983 года, которая имеет четыре или более арендуемых жилищных единиц, и , если владелец намеревается преобразовать недвижимость для использования в качестве жилищного кондоминиума или кооператива, будь то путем преобразования существующих жилищных единиц или путем сноса жилищных единиц и строительства нового здания кондоминиума или кооператива.

Вопрос № 4. **Когда я могу подать в Реестр сделок Документ о кондоминиуме?**

Ответ. Владелец недвижимости может подать Документ о кондоминиуме (condominium master deed) в Реестр сделок (Registry of Deeds) в любое время, но вы не можете продать конкретную жилищную единицу, пока Департамент инспекционных услуг не выдаст Разрешение на преобразование для этой жилищной единицы.

Занимаемая недвижимость

Вопрос № 1. Кто имеет право на защиту арендаторов в соответствии с обновленным Постановлением о преобразовании в кондоминиум и кооператив?

Ответ. Любой арендатор, проживающий в жилищной единице в то время, когда владелец выражает намерение преобразовать эту арендуемую жилищную единицу в кондоминиум или кооперативную жилищную единицу, имеет право на защиту арендатора, предоставляемую в соответствии с Постановлением.

Вопрос № 2. Получают ли некоторые арендаторы дополнительную защиту?

Да. Домохозяйства с арендатором в возрасте 62 лет и старше или домохозяйства с арендатором, имеющим психические или физические ограниченные возможности, как определено в Постановлении, и/или домохозяйства с совокупным доходом домохозяйства на уровне 80% или ниже медианного дохода района (AMI) за 12 месяцев, непосредственно предшествующих вручению уведомления о преобразовании (далее именуемый «низкий/средний доход») имеют право на дополнительную защиту арендатора. Управление жилищной стабильности (OHS) может помочь арендаторам ответить на вопросы о дополнительной защите и помочь с документацией. Для получения помощи позвоните в OHS по телефону 617-635-4200.

Вопрос № 3. Если у меня есть арендаторы, когда их нужно уведомить о том, что я хочу преобразовать их жилищную единицу в кондоминиум или кооперативную жилищную единицу?

Ответ. Владелец обязан уведомить всех арендаторов о намерении владельца преобразовать арендуемую недвижимость в кондоминиум или кооперативные жилищные единицы, как только владелец проявит намерение преобразовать, как это определено Постановлением. Арендаторы должны быть уведомлены о намерении владельца произвести преобразование до подачи заявления в DND для разработки Плана преобразования.

Вопрос № 4. Какое уведомление мне нужно отправить моим арендаторам? Нужно ли мне также отправлять Уведомление арендаторам в DND?

Ответ. Форма Уведомления арендатора должна быть предоставлена всем арендаторам при появлении намерения преобразовать недвижимость. Владелец по своему желанию может предоставить собственное уведомление в дополнение к требуемой форме. Копия формы Уведомления арендатора должна быть предоставлена в DND одновременно с ее вручением арендатору.

Вопрос № 5. Если арендатор говорит не на английском языке, как его следует уведомить?

Ответ. Арендодатель должен предоставить арендатору уведомление на языке арендатора. DND предоставляет перевод уведомления на десять языков.

Вопрос № 6. Каков период уведомления арендатора и сколько он длится?

Ответ. Период уведомления арендатора - это период времени, в течение которого арендатор имеет право оставаться в жилищной единице после того, как арендатор получит уведомление от владельца о намерении продать жилищную единицу в качестве кондоминиума или кооператива, независимо от того, арендатор имеет договор аренды или является арендатором на ежемесячной основе. Арендатора нельзя выселить в течение этого периода времени, кроме случаев, когда выселение вызвано существенным нарушением договора аренды, а не для облегчения продажи кондоминиума или кооперативной жилищной единицы.

В настоящее время существует период уведомления равный одному году для всех арендаторов, не являющихся пожилыми людьми, лицами с ограниченными возможностями или лицами с низким/средним доходом.

Для пожилых арендаторов, лиц с низким/средним доходом и/или лиц с ограниченными возможностями период уведомления составляет пять лет.

Если домохозяйству/арендатору направлено уведомление за один год, и позже будет установлено, что это домохозяйство имеет право на пятилетнее уведомление, владелец не может получить Разрешение на преобразование для этой конкретной жилищной единицы до тех пор, пока не истекнут пять лет или когда домохозяйство не будет надлежащим образом переселено, в зависимости от того, что произойдет раньше. Разрешение на преобразование может быть получено для жилищных единиц, занимаемых правомочными домохозяйствами после истечения годового периода уведомления.

Вопрос № 7. Имеют ли арендаторы право на оплату переезда?

Ответ. Да, все арендаторы имеют право на оплату переезда. Арендаторы, являющиеся пожилыми людьми, лицами с ограниченными возможностями и/или людьми с низким/средним доходом имеют право на оплату переезда в размере 15 000 долларов, а все остальные арендаторы имеют право на оплату переезда в размере 10 000 долларов. Это оплата за жилищную единицу, а не за арендатора.

Вопрос № 8. Должен ли я, как арендатор, оставаться в жилищной единице в течение всего периода уведомления?

Ответ. Нет. Как арендатор, вы имеете право оставаться в течение всего периода уведомления, но вы также имеете право освободить жилищную единицу в любой момент после уведомления владельца недвижимости за 30 дней. Вы по-прежнему имеете право на оплату переезда, даже если вы освобождаете свою жилищную единицу до окончания периода уведомления. Вы должны убедиться, что понимаете все свои права, прежде чем принимать решение о том, следует ли вам покинуть жилищную единицу до окончания периода уведомления.

Вопрос № 9. Можно ли повысить арендную плату арендатора в течение периода уведомления?

Ответ. Да, но повышение арендной платы ограничено. Арендная плата арендатора может быть повышена не более чем на 10% за год, или на процент повышения индекса потребительских цен, опубликованный Министерством труда США, за календарный год сразу после даты продления договора аренды жилья, в зависимости от того, что меньше.

Вопрос № 10. Может ли владелец недвижимости отремонтировать мою жилищную единицу в течение периода уведомления?

Ответ. Да, хотя арендатор имеет право на защиту от необоснованного нарушения спокойного проживания в результате восстановительных работ, ремонта или улучшений, выполняемых арендодателем в период уведомления.

Вопрос № 11. Кто имеет право на получение помощи в поиске жилья со стороны владельца?

Ответ. Любой арендатор, который является пожилым человеком, лицом с ограниченными возможностями или арендатором с низким/средним уровнем дохода, имеет право на помощь со стороны владельца недвижимости в поиске доступного, подходящего размера, сопоставимого арендуемого жилья в пределах города Бостон или в пределах их нынешнего района, если он должен выбрать.

Вопрос № 12. Можно ли изменить какие-либо другие условия аренды в течение периода уведомления?

Ответ. Никакие условия аренды не могут быть изменены в течение периода уведомления, кроме величины арендной платы.

Право на покупку

Вопрос № 1. **В чем заключается право арендатора на покупку?**

Ответ. Арендатор, проживающий в преобразуемой жилищной единице, имеет право выкупить свою жилищную единицу.

Вопрос № 2. **Кто имеет право на покупку?**

Ответ. Любой арендатор, проживающий в жилищной единице в то время, когда владелец выражает намерение продать эту жилищную единицу как кондоминиум или кооперативную жилищную единицу, имеет право на покупку. У арендаторов должно быть 120 дней после того, как арендодатель продлит предложение, чтобы подписать договор купли-продажи.

Вопрос № 3. **Как устанавливается цена продажи?**

Ответ. Владелец недвижимости устанавливает цену, но она не может быть выше цены, предложенной для общей публики или третьих лиц.

Вопрос № 4. **Как это повлияет на мое право покупки ситуация, когда владелец собирается ликвидировать мою жилищную единицу?**

Ответ. Если ваша жилищная единица ликвидирована, либо путем сноса, либо путем объединения ее с другой жилищной единицей, вы все равно имеете право купить жилищную единицу в преобразованной недвижимости. Если более одного арендатора претендуют на одну и ту же жилищную единицу, то DND проведет лотерею, чтобы определить, кто может ее купить.

Вакантная недвижимость/жилищные единицы

Вопрос № 1. **Должен ли я освободить недвижимость от арендаторов, чтобы преобразовать ее в кондоминиум или кооперативные жилищные единицы?**

Ответ. Освобождение вашей недвижимости для целей преобразования в кондоминиум или кооператив представляет собой выселение в связи с преобразованием в кондоминиум или кооператив и не допускается до получения Разрешения на преобразование.

Вопрос № 2. Что такое процесс получения Разрешения на преобразование , если недвижимость вакантна?

Ответ. Если вы владеете или покупаете вакантную недвижимость и желаете преобразовать жилищные единицы в кондоминиумы или кооперативные жилищные единицы, владелец сначала должен связаться с DND и предоставить документацию о любых арендаторах, которые могли проживать в этой недвижимости в течение предыдущих 12 месяцев. DND определит, оставалась ли недвижимость вакантной в течение как минимум года. Затем владелец может подать заявление для получения Разрешения на преобразование от ISD. Если недвижимость не была вакантной в течение как минимум одного года, вы можете нести ответственность за любые расходы или штрафы, связанные с ненадлежащим преобразованием недвижимости.

Вопрос № 3. Можно ли сдать в аренду вакантную жилищную единицу после утверждения Плана преобразования, но до того, как произойдет преобразование в кондоминиум или кооператив?

Ответ. Да, жилищная единица может быть сдана в аренду в течение периода действия Плана преобразования, но этот арендатор не получит никаких преимуществ от Постановления о преобразовании в кондоминиум или кооператив.

Процесс получения Разрешения на преобразование

Вопрос № 1. Каковы этапы процесса преобразования?

Ответ. Ниже приводится сводка этапов процесса преобразования.

- 1) Владелец уведомляет арендаторов об их правах в соответствии с Постановлением
 - a) Воспользуйтесь разработанной DND формой уведомления.
 - b) Пошлите копию уведомления, отправленного каждому арендатору, в DND и зарегистрируйте проект в DND.
- 2) План преобразования разработан
 - a) Владелец дома предоставляет DND информацию об аренде.
 - b) DND связывается с арендаторами, чтобы подтвердить право на расширенные льготы при преобразовании.
 - c) DND и владелец здания составляют План преобразования.
- 3) План преобразования реализован
 - a) DND отслеживает уведомления арендаторам, а также осуществление переезда и права на покупку.

- 4) Владелец подает в ISD заявление для получения Разрешения на преобразование
 - a) ISD связывается с DND для получения документации о том, что требования Плана преобразования были выполнены.
 - b) ISD предоставляет разрешение на продажу жилищной единицы или жилищных единиц.
- 5) Владелец продает жилищные единицы

Вопрос № 2. **По каким критериям Департамент инспекционных услуг (ISD) решает, выдавать ли разрешение?**

Ответ. DND даст рекомендации ISD в зависимости от того, предоставил ли владелец все запрошенные документы, выполнил ли он требования Плана преобразования, и в остальном выполнил все положения Постановления о преобразовании в кондоминиум и кооператив.

Вопрос № 3. **Истекает ли срок действия Разрешения на преобразование?**

Ответ. Да. Если владелец недвижимости не продаст преобразованную жилищную единицу в течение двух лет с момента получения Разрешения на преобразование от Правления, разрешение теряет силу. Кроме того, если заявитель не подает Документ о кондоминиуме в Реестр сделок в течение одного года с момента получения Разрешения на преобразование или, если Документ о кондоминиуме (condominium master deed) или Учредительный договор (Articles of Organization) аннулированы и недвижимость больше не является кондоминиумом или кооперативом, разрешение истекает.

Постановление можно найти здесь: boston.gov/condominium-and-cooperative-conversion-ordinance

С любыми вопросами или проблемами обращайтесь по телефону 617-635-3880 или по электронной почте condocoop@boston.gov.