

Постановление города Бостон о преобразовании в кондоминиум и кооператив Краткое описание положений по состоянию на январь 2021 года

В январе 2021 года город Бостон внес поправки в Постановление о преобразовании в кондоминиум и кооператив (Постановление о преобразовании) от 1999 года. Постановление применяется к любой жилой недвижимости, построенной до декабря 1983 года, которая имеет четыре или более арендуемых жилищных единиц, и владелец намеревается преобразовать недвижимость для использования в качестве жилищного кондоминиума или кооператива, будь то путем преобразования существующих жилищных единиц или путем сноса существующих жилищных единиц и замены их новым зданием кондоминиума или кооператива.

Постановление требует, чтобы арендаторам было предоставлено уведомление о намерении осуществить преобразование, которое информирует их о правах и льготах, которые арендаторы имеют при преобразовании. Все арендаторы имеют определенные права; арендаторы, отвечающие определенным требованиям, имеют дополнительные права. К арендаторам, имеющим дополнительные права, относятся лица с ограниченными возможностями, пожилые люди или лица с низким или средним доходом. Ниже приведены определения лиц с ограниченными возможностями, пожилых людей и лиц с низким и средним уровнем дохода:

Арендатор с ограниченными возможностями – арендатор, имеющий физические или психические нарушения на дату предоставления уведомления или на дату, когда должно быть предоставлено уведомление, что (1) существенно ограничивает способность такого лица заботиться о себе, выполнять ручные задачи, ходить, видеть, слышать, говорить, дышать, учиться или работать; или (2) значительно ограничивает выбор жилья, подходящее для такого человека, или значительно ограничивает возможность такого лица искать новое жилье; или (3) соответствует положениям, связанным с ограниченными возможностями, содержащимися в определении «лиц с ограниченными возможностями с низким доходом» в Общем законе, раздел 121B § 1, при условии, что состояние зависимости от алкоголя или любого контролируемого вещества не является основанием для определения человека в качестве лица с ограниченными возможностями.

Пожилый арендатор – арендатор, возраст которого **62** года или больше на дату предоставления уведомления или на дату, когда должно быть предоставлено уведомление.

Арендатор с низким/средним доходом – если совокупный доход всех лиц, проживающих в жилищной единице, чей общий доход за последние 12 месяцев, непосредственно предшествующих дате предоставления уведомления или дате, когда должно быть предоставлено уведомление, составлял менее 80% от медианного дохода района для размера вашего домохозяйства, тогда домохозяйство имеет «низкий/средний доход». Эти указания по уровню дохода приведены в таблице ниже.

Максимальный низкий/средний доход (80% медианного дохода района (AMI)), 2022 год	
Размер домохозяйства	Предельный доход
Один человек	\$78 550
Два человека	\$89 750
Три человека	\$100 950
Четыре человека	\$112 150
Пять человек	\$121 150
Шесть человек	\$130 100

Права и льготы арендаторов

В приведенной ниже таблице обобщены права и льготы, которыми пользуются арендаторы в здании, которое преобразуется в кондоминиум или кооператив. Эти права дополнительно объясняются в форме уведомления [арендатора](#).

Права и льготы арендатора в соответствии с Постановлением о преобразовании в кондоминиум и кооператив		
	Обычные арендаторы	Арендаторы с ограниченными возможностями, пожилые люди или лица с низким/средним доходом
Период уведомления/право оставаться в своей жилищной единице	Один год	Пять лет
Оплата переезда	\$10 000	\$15 000
Помощь в поиске жилья	Нет	Да
Право на покупку вашей жилищной единицы	Да	Да

Процесс преобразования

Владелец отправляет арендаторам уведомление о намерении осуществить преобразование

Процесс преобразования начинается, как только владелец выразит намерение преобразовать собственность в кондоминиум или кооператив. Владелец должен немедленно уведомить арендаторов за год до преобразования.

Владелец получает план преобразования в Департаменте развития района

Владелец [обращается](#) в Департамент развития района города Бостон (DND) для получения плана преобразования. В рамках этого [заявления](#) владелец предоставляет документацию о том, что арендаторы получили требуемое уведомление, а также любую информацию о текущих и недавних арендаторах недвижимости.

DND свяжется с арендаторами и определит, являются ли какие-либо арендаторы лицами с ограниченными возможностями, пожилыми людьми и/или лицами с низкими или средними доходами. Затем эти арендаторы получают уведомление о том, что они имеют право на дополнительные льготы, включая уведомление за пять лет до преобразования.

Владелец и DND составят План преобразования, в котором четко указаны права и льготы для каждого арендатора. В течение периода уведомления владелец реализует План преобразования.

Период уведомления заканчивается и владелец запрашивает разрешение на преобразование

По окончании периода уведомления для конкретной жилищной единицы владелец может запросить Разрешение на преобразование этой жилищной единицы в Департаменте инспекционных услуг города Бостон (ISD). DND подтвердит ISD выполнены ли требования Плана преобразования. Учитывая информацию, предоставленную DND и владельцем, ISD может выдать разрешение на преобразование. После выдачи этого разрешения владелец может приступить к выселению любых арендаторов, которые еще не выехали или не подписали соглашение о покупке жилищной единицы, и завершить продажу жилищной единицы.

Сборы

сборы за План преобразования и Разрешение на преобразование составляют 1000 долларов за жилищную единицу и подлежат уплате городу Бостон при подаче заявления на План преобразования.

Контактная информация

Если у вас есть какие-либо вопросы о процессе преобразования, пожалуйста, обратитесь по следующему адресу.

Департамент развития района города Бостон.

CondoCoop@boston.gov

617-635-3880