



За дополнительной информацией обращайтесь:

Проект по защите прав съемщиков,

Community Service Society

105 East 22nd Street

New York, New York 10010

Для получения помощи позвоните в ПЗПС по телефону: 212.614.5311 или

посетите наш веб-сайт: www.cssny.org

Другие выпуски в этой серии: [готовятся к публикации]

Solving a Dispute with the New York City Housing Authority

Getting Your Rent Lowered if Your Income Goes Down

Understanding the Community Service Requirement

Avoiding Eviction: Termination Proceedings

Moving to an Accessible Apartment

Дэвид Р. Джоунс, президент и генеральный директор

Жаклин Бургер, руководитель проекта

Сара Ховде, аналитик программы

**Community
Service
Society** | Fighting Poverty
Strengthening
New York





ОТВЕТЫ НА ЖИЛИЩНЫЕ ВОПРОСЫ ДЛЯ СЪЕМЩИКОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ

ЛЕТО 2005 г.
добавление лиц
в договор аренды

Проект по защите прав
съемщиков (ПЗПС)

**Community
Service
Society** | Fighting Poverty
Strengthening
New York

www.cssny.org

Betsy Gotbaum
общественный адвокат
города Нью-Йорк

При поддержке Фонда Вулфенсон Фэмили Фаундейшн и Общественного фонда Нью-Йорка





Если у Вас есть вопросы, такие как:

«Моя мать переехала жить с нами.
Нужно ли мне добавить ее в договор
аренды?»»

«Поднимется ли моя арендная плата,
если я добавлю кого-то в договор
аренды?»»

«Могут ли меня выселить, если
в течение месяца со мной будет
проживать друг?»»

«Кто имеет право остаться в моей
квартире, если я умру или перееду?»»

В этой брошюре Вы найдете ответы
на эти и другие вопросы.



Добавление лиц в Ваш договор аренды

Управление жилищного хозяйства города Нью-Йорк (New York City Housing Authority, NYCHA) изменило положения, регулирующие то, кого можно добавлять в договор аренды в качестве нового «постоянного жильца», проживающего в Вашей муниципальной квартире. Защитите права своего дома. Получение постоянного разрешения от NYCHA позволит людям, проживающим в Вашей квартире, оставаться в ней так долго, как им хочется, и защитит их права на сохранение проживания в том случае, если Вы переедете.

В. Что нужно сделать, чтобы добавить кого-то в мой договор аренды?

О.

- 1 Попросите форму под названием «Запрос о постоянном разрешении». Вы можете получить эту форму в офисе управления Вашего района. При необходимости сошлитесь на Ваше право на получение этой формы.

СОВЕТ: Не соглашайтесь на форму под названием «Запрос о временном разрешении».

В. Какие документы необходимы для добавления лица в мой договор аренды?

О.

- 1 Вы должны будете представить подтверждение Вашего родства с новым квартирантом. Подтверждающие документы зависят от вида родства. Например, если запрос подается для Вашего мужа, приложите копию свидетельства о заключении брака. Если Вы являетесь опекуном ребенка и желаете оформить для него постоянное проживание, приложите к форме официальные документы об опекунстве.

И

- 2 Вы также должны представить подтверждение дохода нового жильца. Например, если этот человек работает, приложите две его последние квитанции о выплате зарплаты. Если человек находится на социальном обеспечении, приложите копию бюджетного письма.

Сделайте две копии формы и прилагаемых документов. Отдайте один комплект своему служащему жилищного хозяйства, а один оставьте себе. Проследите, чтобы в офисе жилищного хозяйства на Вашей копии был проставлен штамп «получено» и храните свою копию там, где Вы могли найти ее в нужный момент.

СОВЕТ: Управление жилищного хозяйства не может потребовать от нового жильца иметь доход, чтобы дать согласие на добавление его в договор аренды.

В. Кого я могу добавить в договор аренды?

О.

- 1 Являясь жильцом, чья подпись стоит в договоре аренды, Вы можете добавить в договор следующих родственников на постоянное проживание:

мужа/жену
сына/дочь (в том числе приемных)
пасынка/падчерицу
мать/отца и отчима/мачеху
брата/сестру (в том числе только по одному из родителей)
дедушку/бабушку
внук/внучка
зятя/невестку/свекра/свекровь/тестя/тещу

Вы не можете добавлять в договор двоюродных братьев и сестер, племянников и племянниц, если у Вас нет над ними опекуна.

СОВЕТ: Вы не обязаны оформлять подобным образом Вашего ребенка, рожденного в этой квартире; просто сообщите о его рождении при переоформлении.

ИЛИ

- 2 Лицо, зарегистрированное в качестве домашнего партнера человека, чья подпись стоит в договоре аренды.

СОВЕТ: Вы должны подтвердить такие отношения документами, представив Сертификат о регистрации домашнего партнерства, выданный городским клерком Нью-Йорка.

Звоните по телефону 311 для справки по поводу регистрации домашнего партнерства.

ИЛИ

- 3 Человека, который входил в число квартирантов на момент начала Вашего проживания в жилье, предоставленном NYCHA, но выехал, а сейчас желает вернуться.

СОВЕТ: Человек, проживавший вместе с Вами с самого начала Вашего проживания в жилье, предоставленном NYCHA, и никогда не уезжавший, не нуждается в новом разрешении.

ИЛИ

- 4 Лицо, находящееся под Вашей легальной опекой или попечительством.

СОВЕТ: Вы также можете получить разрешение, позволяющее другим видам лиц временно проживать с Вами. Например, если Вашему другу нужно пожить у Вас в квартире какой-то недолгий промежуток времени (не более шести месяцев), попросите в офисе управления предоставить разрешение на временное проживание.

Источник: NYCHA General Memorandum — 3692



В. Как управление жилищным хозяйством решает вопрос об утверждении кандидатуры нового жильца?

О.

Управление жилищным хозяйством, скорее всего, одобрит кандидатуру нового жильца, если:

- 1 У Вас, как съемщика, хорошая репутация, и эта квартира является Вашим единственным местом жительства. Если же управление жилищным хозяйством подало против Вас иск по адресу 250 Бродвей Стрит или иск в жилищный суд, заявление будет отклонено.

И

- 2 Ваш новый жилец также должен отвечать некоторым требованиям. Управление жилищным хозяйством проведет проверку данных о преступниках на каждого члена семьи старше 16 лет. Если член семьи не пройдет эту проверку, заявление будет отклонено.

Имейте в виду, что почти любое осуждение в уголовном порядке, кроме штрафов за нарушение правил уличного движения, означает, что Вы не можете добавить этого человека в договор аренды в течение определенного количества времени. Этот период времени зависит от типа осуждения. Вы можете апеллировать дисквалификацию, показав, что этот член семьи был реабилитирован. Точные правила Вы найдете, посетив наш сайт или позвонив в ПЗПС.

Управление жилищным хозяйством может не утвердить заявление, если добавление еще одного человека приведет к переполнению квартиры. Обычно, ограничением является два человека на одну спальную комнату, хотя бывают и исключения.

В. Почему для меня важно получить разрешение от управления жилищным хозяйством?

О.

Получение разрешения служит защитой для Вас и Вашей семьи. Если Вы съезжаете из квартиры или умираете, Ваша семья сможет продолжать проживать в ней. Управление жилищным хозяйством не сможет заставить Вас переехать в квартиру меньшего размера или выселить Вас в случае, если у Вас в квартире окажется несанкционированное лицо или если Вы скроете доход нового жильца.



В. Возрастет ли моя арендная плата, если я добавлю члена семьи в договор аренды?

О.

Возможно. Доход каждого из постоянных жильцов учитывается при подсчете арендной платы. Если у нового члена семьи есть доход, Ваша арендная плата, скорее всего, возрастет. Доход нового члена семьи будет прибавлен к общему доходу всех жильцов, и новая арендная плата будет равна меньшему из двух: либо приблизительно 30% от общего дохода семьи, либо максимальная плата за эту квартиру. Арендная плата не увеличится, если Вы уже платите максимальную плату. Уровень предельной платы зависит от размера квартиры. Максимальная арендная плата для квартир разных размеров указана ниже:

0 спален — \$347.00	3 спальни — \$619.00	5 спален — \$797.00
1 спальня — \$421.00	4 спальни — \$693.00	6 спален — \$901.00
2 спальни — \$495.00		

Источник: NYCHA Management Manual, глава V, стр. 3

СОВЕТ: Если Вы не добавляете члена семьи в договор аренды из-за того, что не хотите увеличения арендной платы, Вы рискуете тем, что управление жилищным хозяйством может выселить Вас из квартиры. Как вариант, Вы можете подать заявление на временное разрешение. Доход «временного жильца» не учитывается при подсчете арендной платы. Однако единовременное временное разрешение обычно выдается только на 6 месяцев, и временный жилец не имеет права остаться, если Вы покидаете квартиру.

В. Обязан ли будет новый член семьи участвовать в общественных работах?

О.

Возможно. Каждый жилец, не получающий освобождения, обязан уделить общественным работам 96 часов в год. Спросите в офисе управления или посмотрите на нашем веб-сайте, можете ли Вы или Ваши члены семьи получить освобождение от общественных работ.

В. Что я могу сделать, если заявление о добавлении члена семьи отклонено?

О.

Управляющий должен вернуть Вам форму-«Запрос о постоянном разрешении» и сообщить Вам о том, было ли утверждено заявление о добавлении члена Вашей семьи. Если оно не было утверждено, должна быть указана причина. Вы можете апеллировать решение, написав письмо-жалобу. Это несложно. Вот что Вам нужно сделать:

- 1 Записать имя и фамилию и адрес районного директора Вашего района, приведенного на этой странице.
- 2 Написать ему или ей письмо с указанием причин, по которым Вы не согласны с принятым решением.
- 3 Сделать копию и сохранить ее в месте, где Вы сможете потом ее найти при необходимости.
- 4 Из почтового отделения отправить заказное письмо с квитанцией о получении, чтобы у Вас было подтверждение получения письма.

Если районный директор также отклонит Вашу просьбу, Вы можете потребовать слушания в Офисе административных слушаний по делам квартиросъемщиков, находящемся по адресу 250 Бродвей Стрит в Манхэттене.

Источник: NYCHA Grievance Procedures

В. Как зовут районных директоров, и какие у них адреса?

Бруклин

Gloria Finkelman
816 Ashford Street
Brooklyn, NY 11207
718.649.6400

Бронкс

Victor Edwards
2430 Boston Road
Bronx, NY 10467
718.654.8626

Манхэттен

Carolyn Jasper
1980 Lexington Avenue
New York, NY 10035
212.427.8542

Квинс

Michael Cornelius
90-20 170th Street
Jamaica, NY 11433
718.969.6240

Стейтен Айленд

Margarite Manor
140 Richmond Terrace
Richmond, NY 10301
718.815.0140