

Права



и обязанности жителя

Министр HUD

Эта брошюра не применяется по отношению к государственной программе предоставления жилья, разделу 8 программы умеренного ремонта жилья (кроме программ предоставления жилья в многоквартирном доме, которое застраховано HUD) и программе выдачи жилищных ваучеров (кроме случаев, когда ваучер используется в проекте для многоквартирного дома с застрахованной HUD закладной).

У вас как у жителя (арендатора) есть права и обязанности, благодаря которым ваше жилье, для аренды которого HUD предоставляет денежную помощь, может стать для вас и вашей семьи настоящим домом.

Эта брошюра выдается вам потому, что Министерство жилищного строительства и городского развития США, имеющее наибольшую юрисдикцию над домом, в котором вы проживаете, предоставило определенную денежную помощь или субсидию для этого многоквартирного дома. Прилагая усилия к поддержанию лучших жилищных условий для всех жителей, ваше региональное управление HUD поощряет и поддерживает следующее:

- **Агенты-управляющие и владельцы собственности обсуждают с жителями любые вопросы.**
- **Владельцы и менеджеры своевременно рассматривают все жалобы жильцов и решают их в кратчайшие сроки.**
- **Право жителей инициировать решения по улучшению жилищных условий и их квартир и участвовать в реализации таких решений.**

Вместе с вашим владельцем жилья/агентом-управляющим вы играете важную роль в превращении вашего места проживания – квартиры, прилегающей территории и других мест общего пользования – в еще лучшее место для проживания и в создании квартала, которым вы можете гордиться.

В этой брошюре коротко описываются самые важные права и обязанности, которые помогают полностью использовать потенциал вашего дома.



Ваши Права

Как жилец квартиры в многоквартирном доме, на аренду которой HUD предоставляет денежную помощь, вы должны знать о своих правах.

Права,

связанные с вашей квартирой

- Право жить в приличной, безопасной квартире, обустроенной с соблюдением санитарных норм, которая не является экологически опасной, например, не представляет опасности, связанной с использованием краски с примесью токсичных материалов.
- Право получать услуги по ремонту квартиры своевременно, по требованию, и получать качественное техническое обслуживание от администрации.
- Право получать предварительное письменное уведомление о любых несрочных проверках или других посещениях вашей квартиры.

Права,

связанные с организациями жителей

- Право создавать организацию жителей без каких-либо препятствий, притеснений или мести со стороны владельцев собственности или администрации.
- Право вывешивать материалы в местах общего пользования и распространять листовки, в которых сообщается другим жителям об их правах и о возможностях принимать участие в благоустройстве их квартир.
- Право, за которое, возможно, нужно будет заплатить обоснованную, одобренную HUD плату, использовать места общего пользования или помещения для собраний для встреч жителей и обсуждения вопросов, которые влияют на жилищные условия или на управление собственностью.
- Право проводить собрания без присутствия владельца собственности/менеджера.
- Право требовать признания владельцами собственности и менеджерами права голоса при решении жилищных вопросов.

Права,

связанные с непрявлением дискриминации

Право на равное и справедливое отношение и использование услуг и помещений вашего здания, невзирая на расовую принадлежность, цвет кожи, религиозные убеждения, половую принадлежность, инвалидность, семейное положение (дети младше 18 лет), национальную принадлежность (этническая принадлежность или язык) и, в некоторых случаях, на возраст.

Ваши Обязанности

Как жилец квартиры в многоквартирном доме, на аренду которой HUD предоставляет денежную помощь, вы также имеете определенные обязанности для обеспечения того, чтобы ваш дом оставался удобным местом проживания для вас и вашей семьи. Подписывая договор аренды, вы и владелец собственности/компания-администратор заключаете юридический, имеющий исковую силу договор. Вы и владелец собственности/компания-администратор несете ответственность за выполнение условий договора аренды, правил проживания в доме и местных законов, регламентирующих вопросы, связанные с вашей собственностью. Если у вас есть какие-либо вопросы относительно договора аренды или если у вас нет копии этого договора аренды, свяжитесь с вашим агентом-управляющим или с местным региональным управлением HUD.

Обязанности

перед владельцем собственности или агентом-управляющим

- Соблюдать правила и рекомендации, которые регулируют ваш договор аренды.
- Выплачивать правильную сумму арендной платы своевременно каждый месяц.
- Предоставлять точную информацию владельцу собственности на собеседовании при сертификации или при повторной сертификации для определения вашей общей арендной платы и предоставления согласия на передачу информации третьей стороне для проверки.
- Сообщать об изменениях дохода семьи.

Обязанности

перед проектом и жителями вашего дома

- Вести себя таким образом, чтобы не беспокоить ваших соседей.
- Не заниматься преступной деятельностью в квартире, в местах общего пользования или на прилегающей территории.
- Содержать квартиру в чистоте и не мусорить на прилегающей территории и в местах общего пользования.
- Утилизировать мусор и отходы должным образом.
- Соблюдать местные кодексы, которые влияют на здоровье или безопасность места жительства.
- Поддерживать любую квартиру и места общего пользования в том же состоянии, в котором они находились, когда вы въехали.
- Сообщать администрации о любых очевидных экологических опасностях, о таких как шелушение краски – что опасно, если эта краска имеет примеси токсичных веществ, – и о любых дефектах в конструкции здания, приспособлениях, приборах или других частях квартиры, прилегающей территории или в помещениях.

Ваше участие имеет значение

Жители многоквартирных домов, для оплаты аренды которых HUD выплачивает денежную помощь, могут играть важную роль в принятии решений, которые влияют на их дом. Различные программы HUD предусматривают определенные права жителей. Вы имеете право знать, согласно какой программе HUD вам предоставляется денежная помощь для оплаты аренды. Для того чтобы узнать, входит ли ваш многоквартирный дом в любую из следующих категорий, свяжитесь с вашим агентом-управляющим.

Если для вашего дома выделялось финансирование согласно **разделу 236, 221 (d)(3)/программа оплаты процентной ставки на уровне ниже рыночного (программа VMIR), программе предоставления пособия на аренду, разделу 202 программы прямого займа, разделу 202/811 программ предварительного финансирования, или если дом финансируется согласно любой применимой программе раздела 8** и необходимо предварительное одобрение HUD, перед тем как владелец собственности сможет сделать предоплату, вы имеете право участвовать или получить уведомление и выразить свое мнение по поводу следующего:

- Увеличение максимально допустимой арендной платы.
- Изменения проекта в части перехода от оплаты коммунальных услуг, на оплату которых выдавалась денежная помощь, к коммунальным услугам, которые оплачивает арендатор, или уменьшения пособия арендатора на оплату коммунальных услуг.
- Перевод жилых квартир в многоквартирном доме в нежилые помещения или кондоминиумы или перевод здания в кооперативную корпорацию или ассоциацию-закладодателя.
- Частичная передача залога недвижимости.
- Реконструкция, которая представляет собой значительное дополнение к зданию.
- Непродление договора об аренде квартиры согласно разделу 8.
- Любое другое действие, которое, в конечном счете, приводит к принудительному временному или постоянному переселению жителей.
- Преждевременное погашение закладной.



Ваше участие *продолжение...*

Если вы живете в квартире на основании договора, основанного на разделе 8, срок действия которого истекает или прекращается и не будет продлеваться, семья, которой выплачивается денежная помощь, может решить остаться в той же квартире, в которой семья проживала в день предоставления права на льготы. Семья, проживающая в квартире, на оплату аренды которой выдается денежная помощь, может иметь право на продленный ваучер. Владельцы собственности должны отправить уведомление о своем намерении более не продлевать договор согласно разделу 8 заблаговременно – за 1 год. Жители могут воспользоваться ваучером согласно разделу 8 и арендовать квартиру в любом доме в допустимом диапазоне арендной платы. Арендаторы, имеющие право на льготы, могут получить продленные ваучеры только в том случае, если они остаются в той же квартире, в которой они проживали в день, когда было прекращено действие договора согласно разделу 8. Если арендатор, имеющий право на льготы, выезжает из квартиры, он имеет право на ваучер согласно разделу 8, который не является продленным. Вы также имеете право на консультации по вопросам перемены места жительства, благодаря которым вы сможете узнать об имеющихся вариантах жилья.

Жители квартир, для оплаты аренды которых HUD выплачивает денежную помощь, являются нашими партнерами и партнерами в своих кварталах. Постановления HUD предоставляют жителям право требовать улучшения условий проживания путем создания независимых ассоциаций жителей. Эти ассоциации поощряют участие жителей в принятии решений, которые влияют на их жилищные условия, без притеснений или мести со стороны владельцев собственности или администрации.

—Министр HUD

Если вы живете в здании, которое **принадлежит HUD** и которое продается, вы имеете право получить уведомление об этом и выразить свое мнение в отношении планов HUD распорядиться зданием.

Дополнительная ПОМОЩЬ



Если вам нужна помощь или более подробная информация, вы можете связаться с:

- Менеджером вашего жилого здания или с компанией-администратором;
- Менеджером проекта в многоквартирном доме HUD, региональным управлением многоквартирных домов или с вашим Администратором договора.
- Ваше местное региональное управление HUD: <http://www.hud.gov/local/index.cfm>
- Ваше консалтинговое агентство по жилищным вопросам (чтобы узнать адрес Службы жилищных консультаций HUD, звоните по телефону 1-800-569-4287).
- Звоните в Национальный информационный центр по жилищным вопросам HUD по телефону 1-800-685-8470, чтобы сообщать о проблемах, связанных с техническим обслуживанием или работой администрации.
- Горячая линия Управления Генерального инспектора HUD 1-800-347-3735 для сообщения о фактах мошенничества, растратах или служебных злоупотреблениях.
- Ссылка на правила проживания в многоквартирном доме – 24 CFR часть 245.
- Веб-сайт: <http://www.hud.gov>

Если вы считаете, что по отношению к вам была проявлена дискриминация или хотите получить информацию о том, что считается жилищной дискриминацией, звоните по телефону 1-800-669-9777 или позвоните в ваше местное Управление справедливого решения жилищных вопросов и равных возможностей.

Ваш местный государственный отдел по вопросам отношений арендатора/арендодателя, отдел юридической консультации и организации арендаторов также могут предоставить вам информацию относительно дополнительных прав, которые вы имеете согласно местным законам и законам штата.

Брошюра о ваших правах и обязательствах как жителя многоквартирного дома, для оплаты аренды которого HUD предоставляет денежную помощь, также доступна и на других языках, помимо английского. Для того чтобы узнать перечень языков, на которых в настоящее время имеются брошюры, свяжитесь с Национальным информационным центром по жилищным вопросам HUD по телефону 1-800-685-8470.



**U.S. Department of Housing
and Urban Development**
Office of Multifamily Housing Programs
Washington, DC 20410-0000
Official Business
Penalty for Private Use \$300