



ОБРАЗЕЦ Договора об аренде жилья PACT

Приложение — это образец договора об аренде жилья PACT, который жильцы Жилищного управления г. Нью-Йорка (NYCHA) будут подписывать до того, как их жилищный комплекс перейдет на 8 Программу на основе жилищных комплексов (Project-Based Section 8) благодаря программе «Совместная приверженность в обеспечении постоянной доступности» (Permanent Affordability Commitment Together, PACT). **Это образец договора об аренде жилья PACT. Пожалуйста, не подписывайте его.**

Этот договор об аренде жилья PACT был разработан NYCHA и обсужден жильцами, активистами и заинтересованными сторонами. Он также был рассмотрен Обществом юридической помощи (Legal Aid Society) - независимой юридической организацией. Этот договор не может быть изменен без одобрения NYCHA.

В сотрудничестве с NYCHA партнеры PACT свяжутся с жильцами, чтобы запланировать подписание договора об аренде жилья. Подписывая этот новый договор, вы получаете гарантии того, что ваша квартира останется доступной для вашей семьи, а ваши законные родственники будут иметь право преемственности на нее. В дополнение к этому договору об аренде жилья существуют и другие документы, защищающие права жильцов, включая те, которые NYCHA подпишет с партнером PACT и Министерством жилищного строительства и городского развития США (HUD). Чтобы узнать больше о правах жильцов и защите в рамках программы PACT, посетите вебсайт PACT NYCHA: on.nyc.gov/nycha-pact.

Кроме договора об аренде жилья вам также нужно будет подписать дополнения и уведомления. В основном, это требование местных, штатовских и федеральных законодательств для всех арендаторов г. Нью-Йорка. Дополнения и уведомления также доступны на вебсайте PACT NYCHA, если вы хотите просмотреть их до подписания договора: on.nyc.gov/nycha-pact.

Если вы хотите задать вопросы или узнать больше о новом договоре об аренде жилья PACT, воспользуйтесь следующими ресурсами:

- Посетите организованное партнером PACT виртуальное собрание общественности, где вам расскажут о процессе подписания договора и ответят на любые вопросы.
- Позвоните на бесплатную горячую линию юридических услуг, предоставляемую Обществом юридической помощи. Эта линия предназначена для жильцов, чьи квартиры будут конвертированы в рамках программы NYCHA PACT.

Позвоните по тел. 212-298-3450, чтобы связаться с Обществом юридической помощи

НАПОМИНАНИЕ: Это образец договора об аренде жилья PACT. Пожалуйста, не подписывайте его.

Последнее обновление: 16 февраля 2021 г.

A translation of this document is available in your management office.

La traducción de este documento está disponible en la Oficina de Administración de su residencial.

所居公房管理處備有文件譯本可供索取。

所居公房管理处备有文件译本可供索取。

Перевод этого документа находится в офисе управления вашего жилищного комплекса.

ДОГОВОР ОБ АРЕНДЕ КВАРТИРЫ - [ЖИЛКОМПЛЕКС]

ДОГОВОР ОБ АРЕНДЕ по Программе "Совместная приверженность в обеспечении постоянной доступности" (РАСТ)

Владелец и Квартирольщик заключают настоящий договор об аренде квартиры («Договор об аренде»):

Имя и фамилия Владельца:

Адрес Владельца для уведомлений:

Фамилия и имя/Наименование Управляющего агента:

Адрес Управляющего агента:

Жилищный комплекс:

Адрес «Арендуемого помещения» (включая № квартиры):

Имя и фамилия Квартирольщика (лица/лиц, подписывающих договор об аренде):

Номер дела по 8 Программе:

Дата вступления в силу Договора об аренде: _____ 20__ г. или дата Контракта НАР в рамках программы RBV (как определено ниже) для данного Жилкомплеса (исходя из более поздней даты).

1. ЗАГОЛОВКИ: Заголовки пунктов предназначены только для удобства ссылки на условия настоящего Договора об аренде. В случае противоречия между текстом и любым заголовком текст будет иметь преимущественную силу.

2. ЕЖЕМЕСЯЧНАЯ АРЕНДНАЯ ПЛАТА, ВЫПЛАЧИВАЕМАЯ ВЛАДЕЛЬЦУ:

Ежемесячная «Арендная плата по контракту», выплачиваемая Владельцу, определяется Жилищным управлением г. Нью-Йорка (New York City Housing Authority, **NYCHA**) в соответствии с требованиями Министерства жилищного строительства и городского развития США («U.S. Department of Housing and Urban Development, **HUD**) к аренде в соответствии с программой ваучеров жилья по 8 Программе.

Один из трех вариантов ниже будет отмечен Владельцем до подписания Квартирисьемщиком Договора об аренде:

___ А. Квартира, регулируемая Контрактом по оказанию помощи в оплате аренды жилья по 8 Программе на основе жилищных комплексов (Housing Assistance Payment, **НАР**). См. Подпункт 2.a.

___ В. Квартира, не регулируемая Контрактом НАР по 8 Программе на основе жилищных комплексов, т.к. выбор арендной платы был сделан. См. Подпункт 2.b

___ С. Квартира, не регулируемая Контрактом НАР по 8 Программе на основе жилищных комплексов, но Квартирисьемщик является участником 8 Программы на основе квартирисьемщика. См. Дополнение к Договору об аренде жилья РАСТ (Участники 8 Программы на основе квартирисьемщика).

a. ТОЛЬКО, ЕСЛИ ОТМЕЧЕНО 2(A):
Квартира по Контракту НАР на основе жилищных комплексов. Каждый месяц Владелец и/или Управляющий агент будет

кредитовать финансовую помощь в оплате жилья, полученную от NYCHA, если таковая имеется, («ежемесячная финансовая помощь в оплате жилья»), против ежемесячной Контрактной аренды. Сумма ежемесячной финансовой помощи будет определяться NYCHA в соответствии с требованиями HUD к аренде в рамках программы ваучеров 8 Программы на основе субсидируемых жилищных комплексов (Section 8 Project-Based Voucher, «PBV») и реализации NYCHA Программы по оказанию помощи в аренде жилья (Rental Assistance Demonstration, «RAD») в соответствии с Уведомлением Н 2019-09 PIN 2019-23 (5 сентября 2019 г.) в действующей редакции («Уведомление RAD»).

Оставшаяся доля в Арендной плате по контракту является долей арендной платы, за которую отвечает Квартирисьемщик. Вы, как Квартирисьемщик, несете ответственность за выплату Владельцу этой «доли Квартирисьемщика в арендной плате», которая представляет собой сумму, равную 30% (тридцати процентам) вашего скорректированного валового дохода, определенного NYCHA, без учета любых компенсаций за оплачиваемые Квартирисьемщиком коммунальные услуги, если это применимо, что дополнительно указано в соответствии с требованиями HUD касательно PBV. Если вы являлись Квартирисьемщиком государственного жилья NYCHA и проживали в Жилкомплексе, и если при первоначальной конверсии Жилкомплекса на 8 Программу на основе жилищных комплексов, ваша расчетная доля в арендной плате увеличилась по сравнению с суммой, которую вы платили за аренду государственного жилья, так как вы платили менее 30% (тридцати) процентов от вашего скорректированного совокупного дохода, и такое увеличение составляет более 10% (десяти процентов) или \$25.00 (двадцати пяти) долларов США, как определено NYCHA, соответствующее увеличение будет реализовано поэтапно в течение 5 лет. Такое поэтапное повышение будет рассчитано NYCHA в соответствии с требованиями, изложенными в Уведомлении RAD.

Арендная плата по договору складывается из ежемесячно выплачиваемой жилищной субсидии и доли Квартиросъемщика в арендной плате. Доля арендной платы Квартиросъемщика подлежит оплате в первый день каждого месяца или в любой другой день каждого месяца, который может быть назначен Владельцем и/или Управляющим агентом, по указанному выше адресу или в месте, указанном Владельцем и/или Управляющим агентом в письменном виде. Уведомление от Владельца Квартиросъемщику о том, что наступает срок погашения арендной платы, не является обязательным. Арендная плата должна быть внесена полностью без каких-либо вычетов. Квартиросъемщик должен внести свою часть арендной платы чеком, или денежным переводом, или иным образом, приемлемым для Владельца и/или Управляющего агента.

ДОЛЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ КВАРТИРОСЪЕМЩИКА: Изначальная доля арендной платы Квартиросъемщика должна составлять \$ _____.

ИЗНАЧАЛЬНАЯ ФИНАНСОВАЯ ПОМОЩЬ НА АРЕНДУ ЖИЛЬЯ: Изначальная ежемесячная финансовая помощь в оплате жилья должна составлять \$ _____.

ОБЩАЯ СУММА КОНТРАКТНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА КВАРТИРУ: Изначальная контрактная арендная плата должна составлять \$ _____.

б. ТОЛЬКО, ЕСЛИ ОТМЕЧЕНО 2(В):
Квартира не по Контракту НАР на основе жилищных комплексов.

(i) При изначальной конверсии: Если при изначальной конверсии ваша доля арендной платы Квартиросъемщика превышает Контрактную арендную плату, определенную в соответствии с программой PBV (ежемесячная финансовая помощь в оплате жилья равна \$0), и вы получили «Бланк выбора арендной платы», приложенный к настоящему Договору об аренде в качестве Дополнения, и приняли решение платить Сумму арендной платы по договору, указанную в Бланке выбора арендной платы и приведенную ниже, и такая Сумма арендной платы по договору составляет менее 30% (тридцати процентов) от вашего скорректированного совокупного дохода, ваша

квартира не будет регулироваться Контрактом НАР на основе жилищных комплексов; или

(ii) После изначальной конверсии: Если вы стали Квартиросъемщиком после изначальной конверсии, и Арендное помещение было исключено из НАР на основе жилищных комплексов, потому что ваша доля арендной платы квартиросъемщика превышает Контрактную арендную плату, определенную в соответствии с программой PBV (ежемесячная финансовая помощь в оплате жилья равна \$0 в течение не менее 180 дней), то вы будете платить Сумму контрактной арендной платы, указанную ниже.

Владелец и Квартиросъемщик соглашаются, что, если в любое время Владелец или Управляющий агент уведомит Квартиросъемщика о том, что он имеет право на участие в программе PBV, Квартиросъемщик соглашается заполнить всю документацию, необходимую для подачи заявки на получение помощи в рамках программы PBV. Если Квартиросъемщик не заполнит необходимую документацию в течение 30 (тридцати) дней с момента письменного уведомления со стороны Владельца или Управляющего агента, Квартиросъемщик соглашается платить Контрактную арендную плату за квартиру, которая указана ниже.

Квартиросъемщик соглашается предоставлять Владельцу и/или Управляющему агенту ежегодно, не позднее, чем через 60 (шестьдесят) дней с момента письменного запроса Владельца и/или Управляющего агента, подтверждение годового дохода и размера семьи вместе с подтверждающей документацией. Для проверки годового дохода размера семьи Квартиросъемщика Владелец и (или) Управляющий агент может потребовать от Квартиросъемщика, и Квартиросъемщик соглашается предоставить такую документацию, которая позволит Владельцу и/или Управляющему агенту проверить доход Квартиросъемщика в соответствии с требованиями программы PBV, включая, помимо прочего, несколько последовательных квитанций о начислении заработной платы, заполненные федеральные и штатовские налоговые декларации, а также формы W-2 и 1099 (или их аналоги). Если Квартиросъемщик не предоставит документацию о доходах в требуемые сроки, Квартиросъемщик

соглашается платить Контрактную арендную плату за квартиру, которая указана ниже.

Сумма Контрактной арендной платы подлежит уплате **в первый день каждого месяца или в любой другой день каждого месяца, установленный Владельцем и/или Управляющим агентом**, по указанному выше адресу или в месте, указанном Владельцем и/или Управляющим агентом в письменном виде. Уведомление от Владельца Квартиросъемщику о том, что наступает срок погашения арендной платы, не является обязательным. Арендная плата должна быть внесена полностью без каких-либо вычетов. Квартиросъемщик должен внести свою часть арендной платы чеком, или денежным переводом, или иным образом, приемлемым для Владельца и/или Управляющего агента.

ОБЩАЯ СУММА КОНТРАКТНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА КВАРТИРУ: Изначальная контрактная арендная плата должна составлять \$ _____.

с. Владелец с учетом уплаченной по настоящему договору аренды и заверений Квартиросъемщика выполнять изложенные в этом Договоре об аренде обязательства Квартиросъемщика и соблюдать все правила и регламенты Владельца, настоящим сдать Квартиросъемщику в аренду, а Квартиросъемщик настоящим арендует у Владельца Арендуемое помещение на указанный выше Срок.

3. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ АРЕНДУЕМОГО ПОМЕЩЕНИЯ И ПРОЖИВАНИЕ В НЕМ:

а. Арендуемое помещение должно быть единственным местом жительства Квартиросъемщика и, если иное не разрешено настоящим Договором, должно использоваться исключительно как место жительства Квартиросъемщика и членов его семьи (т. е. тех членов, которые были утвержденными членами семьи для проживания в государственном жилье на момент конверсии или указаны в подписанном заявлении на 8 Программу после конверсии), которые будут проживать в нем постоянно с момента начала аренды, с момента рождения или усыновления или с момента утверждения Владельцем и/или Управляющим агентом и НУСНА. Члены семьи Квартиросъемщика, утвержденные Владельцем и/или Управляющим агентом и НУСНА,

перечислены ниже. Квартиросъемщик должен получить предварительное письменное согласие Управляющего агента или назначенного Управляющим агентом представителя и НУСНА, прежде чем разрешить какому-либо лицу проживать в Арендуемом помещении.

Квартиросъемщик и перечисленные ниже члены его семьи имеют право на исключительное использование и проживание в Арендуемом помещении.

Имя, фамилия:
Отношение к Квартиросъемщику:

_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

Квартиросъемщик должен использовать Арендуемое помещение в качестве жилого помещения для Квартиросъемщика и семьи Квартиросъемщика, как указано выше в Параграфе 3а, или впоследствии разрешено Владельцем и/или Управляющим агентом, и НУСНА, и должен не использовать Арендуемое помещение или разрешать его использование для любых иных целей, за исключением случаев, когда Квартиросъемщик и официальные члены семьи Квартиросъемщика могут заниматься законной деятельностью по извлечению прибыли, связанной с основным использованием Арендуемого помещения в качестве места жительства для Квартиросъемщика и официальных членов семьи Квартиросъемщика.

4. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ: От Квартиросъемщика может потребоваться оплата иных платежей и сборов Владельцу в соответствии с условиями настоящего Договора об аренде, как указано в нижеприведенных «**Правилах проживания**». Эти прочие платежи и сборы называются «**дополнительными платежами**» и включают в себя следующее:

а. В случае повреждения Арендуемого помещения или его неотъемлемых частей сверх нормального износа или в случае, если неправильное использование оборудования приводит к дополнительным расходам на техническое обслуживание, Квартиросъемщик

должен оплатить стоимость труда и материалов для ремонта и дополнительного обслуживания, как указано в тарифе, который должен быть вывешен Домовладельцем и/ или Управляющим агентом в соответствии с параграфом 5 настоящего Договора об аренде. Квартиросъемщик также должен платить в соответствии с таким тарифом за ущерб местам общего пользования, нанесенный любым членом семьи Квартиросъемщика. В случае, если ущерб не может быть заранее оценен, Квартиросъемщик соглашается оплатить стоимость труда и материалов, фактически затраченных на такой ремонт. С Квартиросъемщика также может взиматься плата за потребление дополнительных коммунальных услуг, затраченных на выполнение такого ремонта.

b. Квартиросъемщик должен выплатить в качестве ущерба такую резонную плату или сбор, которые взимаются Владельцем и/ или Управляющим агентом за дополнительные услуги, требуемые по причине любого нарушения Квартиросъемщиком или любым членом семьи Квартиросъемщика какого-либо правила или положения, установленного Владельцем и/ или Управляющим агентом для надлежащего администрирования Жилкомплекса, защиты собственности Владельца и/ или Управляющего агента или безопасности и удобства других жильцов («Правилах проживания»).

c. Квартиросъемщик должен оплачивать резонные расходы на ремонт повреждения оборудования, принадлежащего Владельцу, за исключением обычного износа, или Жилищному комплексу, в том числе повреждений зданиям Жилкомплекса, сооружений или мест общего пользования, причиненных Квартиросъемщиком, или семьей Квартиросъемщика, или его гостями.

d. Помимо вышеуказанных сборов Квартиросъемщик должен оплатить (i) такие сборы, которые в дальнейшем могут взиматься за дополнительные услуги, предоставляемые Владельцем и/ или Управляющим агентом по просьбе Квартиросъемщика, (ii) за любой монтаж и/ или ежемесячные сборы за обслуживание, установленные Владельцем и/ или Управляющим агентом с целью предоставления Квартиросъемщику разрешения на установку или использование приборов, перечисленных в параграфе 25 настоящего

Договора, (iii) любую плату, в дальнейшем взимаемую Владельцем и/ или Управляющим агентом за предоставление коммунальных услуг, таких как газ или электричество, (iv) стоимость замены оборудования, утеряннного Квартиросъемщиком или поврежденного сверх обычного износа, и (v) такие сборы, которые в дальнейшем могут быть наложены Владельцем и/ или Управляющим агентом в связи с непокрытыми чеками.

e. За исключением случаев, когда имеется письменное соглашение между Владельцем и/ или Управляющим агентом и Квартиросъемщиком, которое может предусматривать иное, любая плата, начисленная в соответствии с предыдущими подпунктами данного параграфа 4, подлежит оплате и может быть взыскана в первый день второго месяца, следующего за месяцем, в котором указанная плата предъявлена. В случае неуплаты, дополнительные платежи, указанные выше, подлежат взысканию в любом суде, обладающем соответствующей юрисдикцией.

5. ИЗМЕНЕНИЯ К ДОГОВОРАМ ОБ АРЕНДЕ ПОЛИТИКАМ, ПРАВИЛАМ И РАСПОРЯЖЕНИЯМ:

a. Владелец и/ или Управляющий агент не имеет права изменять этот Договор об аренде без предварительного письменного согласия NYCHA. Владелец и/ или Управляющий агент должны направить Квартиросъемщику письменное уведомление о любых предлагаемых изменениях не менее чем за 30 дней. В таком уведомлении должно быть изложено предлагаемое изменение и его причина, указано, что предлагаемое изменение подлежит утверждению NYCHA, а также должно предоставлять Квартиросъемщику возможность представить письменные комментарии (которые должны быть предоставлены в NYCHA Владельцем и/ или Управляющим агентом).

Тарифы дополнительных платежей за услуги, оборудование, ремонт и коммунальные услуги, правила и распоряжения, политики, Правила проживания, а также все документы, требование к размещению которых специально здесь оговаривается, должны быть размещены для всеобщего обозрения в Офисе управления, а также на видных местах в каждом здании и должны предоставляться Квартиросъемщику по его просьбе. Владелец и/ или Управляющий

агент не может изменять такие расписания, политики, правила и распоряжения без предварительного письменного согласия NYCHA. Владелец и/ или Управляющий агент должны направить Квартиросъемщику письменное уведомление о любых предлагаемых изменениях не менее чем за 30 дней. В таком уведомлении должно быть изложено предлагаемое изменение и его причина, указано, что предлагаемое изменение подлежит утверждению NYCHA, а также должно давать Квартиросъемщику возможность предоставить письменные комментарии (которые должны быть предоставлены в NYCHA Владелцем и/ или Управляющим агентом). Копия такого уведомления должна быть

- i. доставлена непосредственно или по почте Квартиросъемщику; или
- ii. размещена как минимум в 3 видных местах внутри здания, в котором находится Арендное помещение, а также на видном месте в Офисе управления.

6. ЗАЛОГОВЫЙ ДЕПОЗИТ:

a. При изначальной конверсии: Остаток любого залогового депозита, который в настоящее время удерживается NYCHA для вас, будет передан Владелцу, и от вас не потребуется вносить какие-либо дополнительные залоговые, даже если вы переедете в другую квартиру в этом комплексе.

b. После изначальной конверсии: Если вы являетесь новым Квартиросъемщиком, любой требуемый залоговый депозит ограничен наименьшим из (i) одной месячной части доли арендной платы Квартиросъемщика в размере \$ _____ и (ii) Контрактной арендной платы.

c. Если это требуется по закону, сумма, удерживаемая в качестве залогового депозита, будет храниться на счете, на котором начисляются проценты по преобладающей ставке банковского учреждения. Ежегодная выплата начисленных процентов будет производиться банковским учреждением Квартиросъемщику за вычетом 1% от суммы залога по депозиту, которая будет передана банковским учреждением Владелцу. Владелец может использовать или применить всю или любую часть депозита, которая может

потребоваться для оплаты ущерба Арендному помещению в течение срока действия настоящего Договора об аренде. Если Квартиросъемщик выполняет все свои обязательства по настоящему Договору об аренде, и если Арендное помещение возвращается Владелцу по истечении срока аренды в том же состоянии, в каком оно было арендовано Квартиросъемщиком, за исключением обычного износа, залоговый депозит Квартиросъемщика будет возвращен полностью Квартиросъемщику с учетом начисленных процентов в течение четырнадцати (14) дней после освобождения жилья Квартиросъемщиком. Если Владелец переводит залоговый депозит новому Владелцу или Арендатору, Квартиросъемщик соглашается потребовать возврат залогового депозита от нового Владельца или Арендатора и освобождает Владельца от любых претензий по залоговому депозиту. Квартиросъемщик не должен использовать залоговый депозит для оплаты арендной платы за последний месяц срока аренды. Владелец может использовать залоговый депозит полностью или частично, если это необходимо, в соответствии с законодательством.

7. СУБАРЕНДА/ПЕРЕУСТУПКА:

Квартиросъемщик не вправе переуступить Арендное помещение полностью или частично, либо сдавать Арендное помещение в субаренду полностью или частично без письменного согласия Владельца, а также разрешать кому-либо, кто прямо не указан в настоящем Договоре об аренде, занимать Арендное помещение. Субаренда или переуступка без согласия является нарушением существенных обязательств по настоящему Договору об аренде.

8. УСЛУГИ: Следующее обслуживание и коммунальные услуги находятся в ведении соответствующих лиц:

Владелец: Отопление Горячая вода Газ Электричество

Другое

Квартиросъемщик: Отопление Горячая вода Газ Электричество

Другое

9. НЕСПОСОБНОСТЬ ВЛАДЕЛЬЦА ПРЕДОСТАВЛЯТЬ УСЛУГИ:

Если Владелец не может предоставить определенные услуги в результате обстоятельств, возникших не по вине

Владельца, обязательства Квартиросъемщика по настоящему Договору об аренде, включая обязательство по уплате арендной платы, остаются в силе, если иное не разрешено законом.

10. ДОСТУП: Владелец и/ или Управляющий агент, после предварительного уведомления Квартиросъемщика, должен иметь возможность войти в Арендуемое помещение в течение приемлемого времени дня с целью проведения регулярных осмотров и технического обслуживания, улучшений или ремонта, или с целью показа помещения для пересдачи в аренду или потенциальным кредиторам по ипотеке. Письменное заявление с указанием цели входа Владельца и/ или Управляющего агента, доставленное в Арендуемое помещение не менее чем за 2 дня до такого входа, считается резонным предварительным уведомлением. Если Квартиросъемщик не разрешает такой вход в Арендуемое помещение после получения упомянутого уведомления, Владелец и/ или Управляющий агент могут после этого войти в Арендуемое помещение в любое время без дальнейшего уведомления. Владелец и/ или Управляющий агент могут войти в Арендуемое помещение в любое время без предварительного уведомления Квартиросъемщика, когда есть резонные основания полагать, что существует чрезвычайная ситуация. Непредоставление Квартиросъемщиком доступа Владельцу и/ или Управляющему агенту после резонного заблаговременного уведомления и последующего резонного количества попыток с минимум двумя попытками, осуществленными резонно заявленным способом, является нарушением существенного обязательства по настоящему Договору об аренде.

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

КВАРТИРОСЪЕМЩИКА: Квартиросъемщик должен оплатить суммы всех расходов, понесенных Владельцем, в случае, если Владелец несет ответственность за убытки, возникшие в результате любого действия Квартиросъемщика.

12. УЩЕРБ В СЛУЧАЕ ПОЖАРА И ДРУГИХ ПРОИСШЕСТВИЙ:

Квартиросъемщику следует немедленно уведомить Владельца в случае пожара и других происшествий, в результате которых Арендуемое помещение становится полностью или частично непригодной для проживания. Владелец должен отремонтировать Арендуемое

помещение в кратчайшие сроки с учетом возможных задержек, связанных с урегулированием страхового возмещения и другими не зависящими от Владельца причинами. Если Арендуемое помещение используется частично, Квартиросъемщик должен оплачивать арендную плату за используемую часть. В случае нанесения Арендуемому помещению ущерба, в связи с которым Владелец сочтет, что квартира ремонту не подлежит, срок действия настоящего Договора об аренде прекращается, и Квартиросъемщик должен покинуть Арендуемое помещение. Если пожар или другое происшествие были вызваны действиями Квартиросъемщика, Квартиросъемщик должен возместить Владельцу стоимость ремонта в дополнение к арендной плате.

13. НАРУШЕНИЕ КВАРТИРОСЪЕМЩИКОМ СВОИХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ:

Если Квартиросъемщик не соблюдает какие-либо обязательства по настоящему Договору об аренде, создает неудобства, своим поведением угрожает безопасности других жильцов, умышленно наносит ущерб имуществу или беспокоит других жильцов, Владелец вправе прекратить аренду и расторгнуть Договор об аренде в соответствии с процедурами расторжения и рассмотрения жалоб, изложенными в пункте 14 настоящего Договора. Любое требование внести арендную плату должно быть оформлено в письменном виде.

14. УВЕДОМЛЕНИЕ О ПРЕКРАЩЕНИИ АРЕНДЫ И ПРОЦЕСС РАССМОТРЕНИЯ ЖАЛОБ; УВАЖИТЕЛЬНАЯ ПРИЧИНА.

а. Уведомление о прекращении аренды. HUD вводит дополнительные требования к уведомлению о прекращении аренды в соответствии с Разделом 6 «Закона США о жилье» 1937 года («Закон», с учетом возможных поправок) для проектов государственного жилья, которые конвертируют помощь в рамках RAD и на не связанные с RAD ваучеры PBV, которые расположены в Жилкомpleксе. В дополнение к правилам в 24 CFR § 983.257, касающимся прекращения аренды и выселения Владельцем, процедура прекращения аренды для конверсий, проведенных в рамках и вне рамок RAD на ваучеры PBV, потребует надлежащего письменного уведомления о расторжении

Договора об аренде для Квартиросъемщикам, которое должно быть предоставлено в течении:

i. Разумного периода времени, но не более 30 дней:

- Если возникает угроза здоровью или безопасности других жильцов, сотрудников Владельца или лиц, проживающих в непосредственной близости от Арендуемого помещения; или

- В случае любой связанной с наркотиками или насильственной преступной деятельности или любого осуждения за уголовное преступление;

ii. Не менее 14 дней в случае неуплаты арендной платы; и

iii. Не менее 30 дней в любом другом случае, за исключением случаев, когда законом штата или местным законодательством предусмотрен более короткий период времени, в случае чего будет применен такой более короткий период.

b. Процесс рассмотрения жалоб. В соответствии с Законом о консолидированных и дальнейших непрерывных ассигнованиях от 2012 года (Публичный закон 112-55) и Уведомлением RAD в действующей редакции, HUD включает дополнительные процессуальные права для соблюдения требований Раздела 6 Закона.

Применительно к вопросам, связанным с предоставлением и прекращением предоставления субсидии, правила программы RBV требуют, чтобы государственное жилищное агентство в качестве администратора контракта предоставило возможность проведения неформального слушания, как указано в 24 CFR § 982.555 RAD укажет альтернативные требования для 24 CFR § 982.555 (b) в части, которая определяет, когда неформальные слушания не требуются, и требуются, чтобы:

Помимо причин, требующих возможности проведения неформальных слушаний, указанных в 24 CFR § 982.555 (a)(1)(i)-(v), Квартиросъемщику должна быть предоставлена возможность неформальных

слушаний для любого спора, который может возникнуть у Квартиросъемщика в связи с действием Владельца в рамках Договора об аренде Квартиросъемщика, действиями администратора контракта в соответствии с требованиями RBV в рамках или вне рамок RAD, которые отрицательно влияют на права, обязанности, благосостояние или статус Квартиросъемщика.

- Применительно к любым слушаниям, требуемым согласно 24 CFR § 982.555 (a)(1)(i)-(v) (которое относится к субсидии в рамках 8 Программы), слушания будут проводиться NYCHA как администратором контракта, что в настоящее время является стандартом в рамках программы. Сотрудник по слушаниям должен быть выбран в соответствии с 24 CFR §982.555 (e)(4)(i).

- Применительно к любым дополнительным слушаниям, в рамках которых Квартиросъемщик может пожаловаться на действия Владельца, отрицательно влияющие на права, обязанности, благосостояние или статус Квартиросъемщика согласно его Договору об аренде, слушания будут проводить Владелец.

ii. Неформальные слушания не потребуются для объединенных жалоб или споров между жильцами, не касающихся Владельца или администратора контракта Данное требование к слушаниям не должно применяться и не предназначено в качестве форума для инициирования или обсуждения изменений политики между группой или группами Квартиросъемщиков и Владельцем или NYCHA в качестве администратора контракта.

iii. Владелец уведомляет Квартиросъемщика о возможности запросить неформальное слушание, как указано в 24 CFR § 982.555 (c)(1) в отношении неофициальных слушаний, где будут рассматриваться обстоятельства, выходящие за рамки 24 CFR § 982.555 (a)(1)(i)-(v).

iv. Владелец должен предоставить возможность проведения неформального слушания до выселения.

с. Уважительная причина. Владелец вправе расторгнуть настоящий Договор об аренде или отказаться от его продления только при наличии уважительной причины:

i. К уважительным причинам для расторжения или отказа от продления договора об аренде относятся следующие:

(A) Серьезные или повторные нарушения Договора об аренде;

(B) Нарушения федерального, штатовского или местного законодательства, которое накладывает обязательства на Квартиросъемщика в связи с проживанием или использованием Арендуемого помещения и Жилкомплекса;

(C) Преступной деятельности или злоупотребления алкоголем (как предусмотрено в подпункте ii ниже); или

(D) Другой уважительной причины (как предусмотрено в подпункте iii ниже).

ii. Преступная деятельность или злоупотребление алкоголем:

Владелец может прекратить аренду в течение срока действия Договора об аренде, если Квартиросъемщик, какой-либо член семьи, гость или другое лицо, находящееся под контролем Квартиросъемщика, участвует в:

(1) Любой преступной деятельности, которая угрожает здоровью или безопасности или праву на мирное проживание в своем жилище лиц, проживающих в Жилкомплексе или в непосредственной близости от него, или здоровью или безопасности Владельца, Управляющего агента и их сотрудников; или лиц, выполняющих функцию администрирования или несущих ответственность по администрированию контракта от имени НУСНА в качестве администратора контракта НАР по 8 Программе в Жилкомплексе;

(2) Любой насильственной преступной деятельностью в Жилкомплексе или рядом с ним; или

(3) Любой связанной с наркотиками преступной деятельностью в Жилкомплексе или рядом с ним.

(B) Владелец может прекратить аренду в течение срока действия Договора об аренде, если какой-либо член семьи:

(1) Скрывается во избежание судебного преследования или содержания под стражей или заключения после осуждения за преступление или покушение на совершение преступления, которое является уголовным преступлением в соответствии с законами того места, откуда это лицо бежало, или в случае штата New Jersey, это преступление 1-ой степени; или

(2) Нарушает условия условно-досрочного освобождения в соответствии с федеральным или штатовским законодательством.

(C) Владелец может прекратить аренду из-за преступной деятельности члена семьи в соответствии с данным разделом, если Владелец определяет, что член семьи совершил преступную деятельность, независимо от того, был ли член семьи арестован или осужден за такую деятельность.

Владелец может расторгнуть договор об аренде в течение срока Договора об аренде, если какой-либо член семьи занимался злоупотреблением алкоголем, что угрожает здоровью, безопасности или праву мирного пользования Жилкомплекса другими жильцами.

iii. Другие уважительные причины для прекращения аренды жилья.

(A) В течение изначального срока Договора об аренде другой уважительной причиной прекращения аренды жилья может быть то, что Квартиросъемщик или член семьи Квартиросъемщика сделал или не сделал.

(B) В течение первоначального срока договора об аренде или в течение любого срока продления, другие уважительные причины включают в себя:

(1) Причинение беспокойства соседям,

(2) Нанесение ущерба имуществу, или

(3) Образ жизни или ведения домашнего хозяйства, которые наносят ущерб Арендуемому помещению или Жилкомpleксу.

(С) По истечении изначального срока Договора об аренде такая уважительная причина включает отказ Квартиросъемщика принять предложение Владельца о новом Договоре об аренде или поправке.

15. ЮРИДИЧЕСКИЕ РАСХОДЫ:

Если Владелец или Квартиросъемщик понесут юридические расходы и/или судебные издержки при обеспечении соблюдения каких-либо прав Владельца или Квартиросъемщика по настоящему Договору об аренде или в соответствии с законом, ни одна из сторон не имеет права на возмещение таких юридических расходов и/или судебных издержек.

16. ВОССТАНОВЛЕНИЕ ВЛАДЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ:

Если Квартиросъемщика выселяют в судебном порядке, Владелец вправе войти в Арендуемое помещение, не неся ответственности за восстановление владения помещением, и вправе повторно сдать в аренду Арендуемое помещение.

17. МЫТЬЕ ОКОН: Квартиросъемщик не вправе позволять осуществлять мытье окон снаружи, кроме случаев, когда такая услуга предоставляется Владельцем.

18. МЕСТА ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ:

Квартиросъемщик не вправе размещать детские коляски, велосипеды или любое другое имущество на пожарных лестницах, крышах, тротуарах, в подъездах, на подъездных дорожках, в лифтах, на лестницах, в холлах или любых других местах общего пользования. Подъезды к местам общего пользования разрешены только для входа в Арендуемое помещение и здания и выхода из них. Для доставки могут использоваться только те лифты и проходы, которые обозначены должным образом Владельцем.

19. МУСОР И ОТХОДЫ: Мусор и предметы, подлежащие вторичной переработке, должны быть доставлены в подвал или другое место,

обозначенное Владельцем, в соответствии с указаниями Владельца. Ковры, коврики или другие изделия нельзя вывешивать или вытряхивать из окон или с балконов здания. Квартиросъемщик не должен выметать, бросать или разрешать выметать или выбрасывать грязь, мусор или другие вещества из окон или в какие-либо холлы, лифты, шахты лифтов или любые другие места общего пользования. Квартиросъемщик не вправе размещать какой-либо мусор за пределами Арендуемого помещения или вне здания, кроме как в безопасных контейнерах и только в местах, обозначенных Владельцем. Квартиросъемщик несет ответственности перед Владельцем за любые нарушения, предписания по поводу которых получен Владельцем в результате того, что Квартиросъемщик не выполнил утилизацию надлежащим образом или иным образом нарушил законодательство.

20. ДОМАШНИЕ ЖИВОТНЫЕ:

а. Владелец должен предусмотреть политику в отношении домашних животных, которая, (i) по меньшей мере, разрешает всем жильцам иметь такое количество и такие виды домашних животных, которые в настоящее время разрешены NYCHA для содержания жильцами, а именно регистрацию одной собаки или кошки весом не более 25 (двадцати пяти) фунтов (чистопородные или смешанные породы), при этом регистрация добермана-пинчера, питбультерьера и ротвейлера запрещается; также разрешается иметь резонное количество других домашних животных, например мелких птиц в клетках (попугаи, канарейки), рыб и мелких животных в клетках (хомяки, песчанки, морские свинки), и (ii) не взимает плату за домашних животных сверх любых сборов, взимаемых NYCHA со своих жильцов. Все домашние животные должны содержаться в соответствии с Кодексом здравоохранения г. Нью-Йорка (NYC Health Code) и Правилами проживания. Владелец не отказывается от права отказать или возразить против любого другого домашнего животного, принадлежащего Квартиросъемщику или любому другому Квартиросъемщику.

б. Если у Квартиросъемщика есть собака или кошка, официально зарегистрированная в NYCHA, или резонное количество других домашних животных, например мелкие птицы в клетках (например, попугаи, канарейки), рыбы и мелкие животные в клетках (например, хомяки,

песчанки, морские свинки) на дату конверсии Жилкомплекса, Квартиросъемщику будет разрешено содержать такую собаку, кошку или других животных в помещении.

c. Животные-помощники: Животное-помощник должно быть зарегистрировано Управляющим агентом перед тем, как будет размещено в Арендуемом помещении; может потребоваться документация, подтверждающая необходимость в животном-помощнике.

d. Ни при каких обстоятельствах не допускается находиться с собакой, кошкой или другими животными в любом лифте или в любом месте общего пользования в здании, если они не находятся на поводке. Несоблюдение этого положения является основанием для прекращения аренды и расторжения Договора об аренде.

21. ДАТЧИКИ ОБНАРУЖЕНИЯ ДЫМА И УГАРНОГО ГАЗА: Квартиросъемщик подтверждает, что в Арендуемых помещениях установлены датчики обнаружения дыма и угарного газа в надлежащем рабочем состоянии согласно законодательству.

22. ОКОННЫЕ РЕШЕТКИ: Квартиросъемщик настоящим соглашается уведомить Владельца в случае, если в Арендуемом помещении проживает ребенок в возрасте десяти лет или младше. Квартиросъемщик не имеет права устанавливать какие-либо ограждения или решетки на окнах без письменного разрешения Владельца или снимать оконные решетки, установленные Владельцем. Квартиросъемщик несет ответственности перед Владельцем за любые нарушения, предписания по поводу которых получает Владелец в результате того, что Квартиросъемщик не разрешил Владельцу установить оконные решетки или установил какие-либо ограждения или решетки на любом окне с нарушением законодательства.

23. ОТСЛАИВАНИЕ КРАСКИ: Квартиросъемщик настоящим соглашается уведомить Владельца о любых случаях, когда краска в Арендуемом помещении отслаивается, трескается, отходит, пузырится или отпадает иным образом, с тем, чтобы Владелец мог отремонтировать такое состояние, а также соглашается уведомить Владельца в случае, если в Арендуемом помещении проживает ребенок младше шести лет.

24. БЫТОВЫЕ УДОБСТВА: Кладовая, доступ на крышу, прачечная в здании или главная телевизионная антенна могут быть предоставлены Владельцем на его усмотрение. Владелец вправе прекратить эксплуатацию любого или всех служебных помещений в любое время и не несет ответственности за любой ущерб, травмы или убытки в результате использования таких помещений или прекращения их эксплуатации.

25. ПЕРЕПЛАНИРОВКА/КОВРОВЫЕ ПОКРЫТИЯ/УСТАНОВКА

ОБОРУДОВАНИЯ: Квартиросъемщик не имеет права приклеивать или прибивать к полу ковровое покрытие, плитку или линолеум. Квартиросъемщик не имеет права оклеивать стены или потолок обоями или другими настенными покрытиями. При освобождении Квартиросъемщиком Арендуемого помещения оно должно быть оставлено окрашенным в тот же цвет, что и при сдаче в аренду. Квартиросъемщик не имеет права устанавливать водяную кровать, стиральную машину, сушилку, посудомоечную машину, кондиционер, холодильник, раковину, мусоропровод, кухонные шкафы, плиту, другое механическое оборудование или внешнюю антенну в квартире, а также вносить любые другие изменения или осуществлять перепланировку без письменного согласия Владельца.

26. ВНЕСЕНИЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ: Если Владелец возбуждает судебное дело против Квартиросъемщика, от Квартиросъемщика могут потребовать внести арендную плату в суд. Неспособность внести такую арендную плату может привести к вынесению окончательного судебного решения против Квартиросъемщика.

27. ТЕРРАСЫ И БАЛКОНЫ: В Арендуемом помещении может быть предусмотрена терраса или балкон. Условия настоящего Договора об аренде распространяются на террасу или балкон, как если бы терраса или балкон были частью Арендуемого помещения. Владелец может установить особые правила для террасы и балкона. Владелец уведомит Квартиросъемщика о таких правилах. Несоблюдение Квартиросъемщиком таких правил является нарушением существенных обязательств по Договору об аренде. Квартиросъемщик должен содержать террасу или балкон в исправном состоянии и чистоте, убирая снег, лед, листья и мусор. Приготовление пищи на террасе или

балконе запрещено. Квартиросъемщик не имеет права размещать растения или устанавливать ограждение, делать какие-либо пристройки к террасе или балкону или использовать такое пространство для хранения вещей. Если Квартиросъемщик разместит вещи на террасе или балконе, Владелец имеет право вывезти их и поместить на хранение за счет Квартиросъемщика.

28. ВАННАЯ КОМНАТА И САНТЕХНИКА:

Ванные комнаты, туалеты, умывальники и сантехнические изделия должны использоваться только в тех целях, для которых они были спроектированы или возведены; в них нельзя размещать мусор, мешки с мусором, кислоты или другие вещества, а также запрещается блокировать вентиляторы в ванных комнатах.

29. ПРАЧЕЧНАЯ: Стиральные машины, предоставленные Владельцем (при наличии таковых), должны использоваться Квартиросъемщиком согласно порядку и расписанию, указанным Владельцем. Квартиросъемщик не имеет права сушить или проветривать одежду на крыше или в других местах общего пользования, а также на террасе или балконе, если таковые имеются. Квартиросъемщик может использовать стиральные машины, если таковые имеются, под свою ответственность.

30. ПРЕДОСУДИТЕЛЬНОЕ ПОВЕДЕНИЕ:

Квартиросъемщик, члены его семьи, гости, сотрудники или посетители не должны участвовать в каких-либо действиях, которые делают Арендуемое помещение или здание менее пригодными для проживания Квартиросъемщика или других жильцов. Квартиросъемщик не должен создавать или разрешать создавать какие-либо беспокоящие шумы в Арендуемом помещении или здании или разрешать делать что-либо, что будет нарушать права, комфорт или удобство других жильцов здания.

31. ЗАПРЕТ НА УСТАНОВКУ ВЫСТУПАЮЩИХ ПРЕДМЕТОВ:

Квартиросъемщик не имеет права устанавливать или обеспечивать установку чего-либо на крыше или внешней стене здания, на любом балконе, террасе, окне или в местах общего пользования. Спутниковые антенны могут устанавливаться только в соответствии с законом и с письменного разрешения Владельца.

32. ПЕРЕЕЗД: Квартиросъемщик имеет право использовать лифт для перемещения мебели и вещей только в определенные дни и в определенные часы. Владелец не несет ответственности за какие-либо расходы, затраты или ущерб, понесенные Квартиросъемщиком при переезде из-за задержек, которые были вызваны недоступностью лифта. Квартиросъемщик несет ответственность за любой ущерб, причиненный зданию или Арендуемому помещению во время такого переезда.

33. ОКОНЧАНИЕ СРОКА ДЕЙСТВИЯ:

По окончании срока действия Договора об аренде Квартиросъемщик должен оставить Арендуемое помещение в чистоте и исправном состоянии, при этом допускается резонный износ. Квартиросъемщик должен вынести все свое личное имущество из Арендуемого помещения после выезда. Если какое-либо имущество остается в Арендуемом помещении по истечении срока действия, Владелец будет считать его брошенным имуществом, которое Владелец вправе выбросить или продать. Квартиросъемщик соглашается оплатить любые расходы, понесенные Владельцем в результате утилизации Владельцем указанного имущества.

34. ЮРИСДИКЦИЯ:

Квартиросъемщик соглашается с юрисдикцией Жилищного суда и всех других судов города и штата Нью-Йорк. Квартиросъемщик прямо заявляет, что в случае вынесения судебного решения против него Владелец может привести в исполнение судебное решение в отношении любого имущества или активов Квартиросъемщика, где бы они ни находились.

35. СТАТУС ВОЕННОСЛУЖАЩЕГО:

Квартиросъемщик заявляет, что он служит в армии США или находится на иждивении военнослужащего США.

Квартиросъемщик заявляет, что он *не* служит в армии США и *не* находится на иждивении военнослужащего США. Квартиросъемщик должен уведомить Владельца в течение десяти дней после призыва в армию.

Приведенный выше ответ предназначен только для справочных целей и для защиты Квартиросъемщиков, которые находятся на военной службе или могут поступить на нее.

36. СВЯЗАННЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАМИ СТОРОНЫ: Настоящий Договор об аренде имеет обязательную силу для Владельца и Квартиросъемщика, а также для всех тех, кто заявляет о праве или имеет право наследовать законные интересы Владельца или Квартиросъемщика.

37. ФОРМЫ: Квартиросъемщик соглашается заполнять все формы бланков, которые могут периодически запрашиваться Владельцем и необходимы для работы Жилкомплеса, получения связанной с ними субсидии или финансирования, или обусловлены иным поручением кредиторов Владельца, НУСНА или законодательством.

38. ПОДЧИНЕННОСТЬ: Права Квартиросъемщика, включая все права, предоставленные в соответствии с условиями настоящего Договора об аренде, подчиняются условиям любой ипотеки, действующей в отношении здания или земли под зданием, которая существует в настоящее время, или здания, которое может появиться в будущем, и регулируются ими. Вышесказанное должно включать, без ограничения, любое соглашение об изменении, консолидации или продлении любой существующей ипотеки на землю или здание.

39. ЕДИНСТВЕННОЕ/МНОЖЕСТВЕННОЕ ЧИСЛО И СОЛИДАРНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ: Подразумевается, что использование терминов в единственном числе включает в себя те же термины во множественном числе и наоборот, когда этого требует контекст. Если Договор об аренде подписывают несколько лиц, их обязательства являются солидарными.

40. ОТЧУЖДЕНИЕ/СУВЕРЕННОЕ ПРАВО ГОСУДАРСТВА ОТЧУЖДАТЬ СОБСТВЕННОСТЬ: Если здание или любая его часть изымается или отчуждается государственным органом или учреждением, настоящий Договор об аренде перестает действовать в день такого изъятия. В таком случае Квартиросъемщик не будет иметь никаких претензий к Владельцу о возмещении ущерба на основании такого изъятия, и Квартиросъемщик будет обязан передать Арендное помещение Владельцу после письменного уведомления от Владельца Квартиросъемщику о таком изъятии государством за 30 дней.

41. СТРОИТЕЛЬСТВО/УДОБСТВО:

Соседние здания могут подвергаться строительству, ремонту или сносу. Владелец не будет нести ответственности перед Квартиросъемщиком, и Квартиросъемщик не будет стремиться привлечь Владельца к ответственности за нарушение видов из окон, освещенности, потока воздуха или вентиляции, гарантии спокойного пользования или гарантии пригодности для проживания, независимо от того, является ли такое воздействие временным или постоянным, если такое воздействие возникло в результате действий, проводимых на прилегающей территории.

42. ОТСУТСТВИЕ ОТКАЗА ОТ ПРАВ:

Разовый отказ Владельца в любое время требовать неукоснительного выполнения любого пункта настоящего Договора об аренде не должен толковаться как отказ Владельца от своих прав. Владелец может отказаться от применения каких-либо положений настоящего Договора об аренде только в письменном виде. При условии осведомленности Владельца о нарушении каких-либо условий или положений настоящего Договора об аренде, принятие арендной платы Владельцем не является отказом предпринимать действия в отношении такого нарушения.

43. ПРОДЛЕНИЕ: «Срок действия» Договора об аренде, определяемый как период между датами «Начала» и «Окончания», указанными в Договоре об аренде, должен автоматически продлеваться после даты окончания, если Договор не был расторгнут по иным причинам, на срок в 12 (двенадцать) месяцев, и каждый такой 12-месячный срок будет заканчиваться в полночь последнего дня 12-го месяца. Невзирая на вышесказанное, настоящий Договор об аренде будет автоматически продлеваться на последовательные определенные сроки при условии, что Владелец сможет расторгнуть Договор об аренде по уважительной причине, как указано в пункте 14с.

44. УВЕДОМЛЕНИЯ: Все уведомления, которые включают счета и/или другие заявления в отношении настоящего Договора об аренде, должны быть оформлены в письменном виде. Уведомления Квартиросъемщику должны быть отправлены Квартиросъемщику в Арендное помещение обычной почтой, за исключением того, что любое уведомление о несоблюдении каких-либо условий настоящего Договора об

аренде должно быть отправлено заказным письмом. Уведомления Владельцу должны быть отправлены Владельцу заказным письмом на адрес, указанный в настоящем Договоре об аренде, или на такой другой адрес, о котором Владелец уведомит Квартиросъемщика в письменном виде. Уведомления будут считаться доставленными в течение 5 (пяти) календарных дней с даты отправки.

45. ДАННОЕ АРЕНДУЕМОЕ ПОМЕЩЕНИЕ НЕ РЕГУЛИРУЕТСЯ ПОЛОЖЕНИЯМИ ЗАКОНА О СТАБИЛИЗАЦИИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ: Подразумевается, что на Арендуемое помещение, являющееся предметом настоящего Договора об аренде, не распространяется Закон о стабилизации арендной платы.

46. ПОЛОЖЕНИЯ ЗАКОНА ПРОТИВ НАСИЛИЯ НАД ЖЕНЩИНАМИ («VAWA»):

a. Инцидент или инциденты факта или угрозы домашнего насилия, насилия на свиданиях, сексуального насилия или преследования не будут рассматриваться как серьезное или повторное нарушение договора об аренде жертвой или жертвой угрозы такого насилия и не будут являться уважительной причиной для прекращения оказания помощи, аренды или прав на проживание жертвы такого насилия.

b. Преступная деятельность, непосредственно связанная с жестоким обращением, осуществляемая членом семьи Квартиросъемщика или любым гостем, или другим лицом, находящимся под контролем Квартиросъемщика, не должна служить основанием для прекращения оказания помощи, аренды или прав на проживание, если Квартиросъемщик или ближайший член семьи Квартиросъемщика является жертвой или жертвой угрозы насилия в семье, насилия на свиданиях, сексуального насилия или преследования.

c. Несмотря на любые ограничения на прием, размещение или прекращения прав на проживание, или оказание помощи, а также любой противоречащий федеральный, штатовский или местный закон, Владелец и/или Управляющий агент могут «раздвоить» договор об аренде или иным образом исключить члена семьи из договора об аренде, независимо от того, является ли член семьи подписантом договора

об аренде, с целью выселения, удаления, прекращения прав на проживание или прекращения помощи любому лицу, которое является Квартиросъемщиком или законным жильцом и которое участвует в преступных действиях физического насилия в отношении членов семьи или других лиц. Это действие может быть предпринято без выселения, удаления, прекращения помощи или иного наказания жертвы насилия, которая также является Квартирантом или законным жильцом. Такое выселение, удаление, прекращение прав на проживание или прекращение помощи осуществляется в соответствии с процедурами, предусмотренными федеральным, штатовским и местным законодательством для расторжения договоров об аренде или оказания помощи в рамках Программы PACT.

d. Ничто в данном разделе не должно быть истолковано как ограничивающее право Домовладельца и/или Управляющего агента, когда они уведомлены, выполнять приказы суда в отношении прав доступа или контроля над собственностью, включая распоряжения о гражданской защите, изданные для защиты жертвы, или в отношении распределения или владения имуществом среди членов семьи в случаях ее распада.

e. Ничто в данном разделе не ограничивает любые иные доступные полномочия Домовладельца и/или Управляющего агента выселить Квартиросъемщика или прекратить помощь Квартиросъемщику за любое нарушение Договора об аренде, не основанное на рассматриваемом акте или актах насилия в отношении Квартиросъемщика или члена семьи Квартиросъемщика, при условии, что Домовладелец и/или Управляющий агент не подвергают лицо, которое является или было жертвой домашнего насилия, насилия на свиданиях, сексуального насилия или преследования, более строгому стандарту, чем других жильцов, при определении необходимости выселения или прекращения проживания.

f. Ничто в данном разделе не может быть истолковано как ограничение полномочий Домовладельца и/или Управляющего агента прекратить аренду или оказание помощи любому Квартиросъемщику, если Владелец и/или Управляющий агент могут продемонстрировать фактическую и неминуемую угрозу другим жильцам,

сотрудникам Владельца и/ или Управляющего агента или тем, кто обслуживает Арендуемое помещение, если Квартиросъемщик не выселен, или ему не прекратили оказывать помощь.

g. Ничто в данном разделе не должно быть истолковано как заменяющее какое-либо положение любого федерального, штатовского или местного закона, которое обеспечивает большую защиту, чем данный раздел, для жертв домашнего насилия, насилия на свидания, сексуального насилия или преследования.

47. ЛОЖНАЯ ИНФОРМАЦИЯ; ОТСУТСТВИЕ ПОДТВЕРЖДЕНИЯ: В дополнение к любым другим правам, имеющимся у NYCHA, если Квартиросъемщик представляет ложную информацию по какому-либо заявлению, сертификации или запросу о временной корректировке, или не сообщает о промежуточных изменениях в доходе, или составе семьи, или других факторах, которые учитываются при подсчете Доли арендной платы Квартиросъемщика, и в результате платит Долю арендной платы Квартиросъемщика, которая меньше суммы, требуемой формулами расчета арендной платы HUD или NYCHA, Квартиросъемщик соглашается возместить NYCHA разницу между Долей арендной платы Квартиросъемщика, которую он/она/они должны был платить, и частью арендной платы, которую с них фактически взымали. . Квартиросъемщик не обязан возмещать NYCHA заниженные платежи, вызванные исключительно несоблюдением NYCHA процедур HUD для расчета контрактной аренды или ежемесячной финансовой помощи в оплате жилья.

48. ПОЛНОТА СОГЛАШЕНИЯ: Владелец и Квартиросъемщик ознакомились с настоящим Договором об аренде и соглашаются с тем, что Договор и указанные ниже Приложения содержат исчерпывающую договоренность сторон относительно аренды Арендуемого помещения. Договор об аренде может быть изменен только в письменном виде. Письменный документ должен быть подписан Владельцем и Квартиросъемщиком.

49. ДОБАВЛЕНИЯ: Следующие Добавления прилагаются к настоящему Договору об аренде и являются его частью:

- a. Уведомление об оконных решетках;

- b. Заявление о раскрытии информации о наличии в Жилкомплексе краски на основе свинца
- c. Опасности, связанные с краской на свинцовой основе (На исп. и англ. языках)
- d. Уведомление об аренде/начале проживания для предотвращения опасностей, связанных с краской на свинцовой основе в отношении детей;
- e. Добавление к Договору об аренде жилья по программе РАСТ;
- f. Добавление к Договору об аренде жилья по Программе РАСТ для участников 8 Программы на основе квартиросъемщика (Tenant-Based Section 8 Participants) (отметьте здесь, если применимо ___);
- g. Добавление в отношении финансирования посредством безналоговых облигаций (Tax-Exempt Bond Financing) (отметьте здесь, если применимо ___);
- h. Приложение об аренде – 8 Программа на основе жилищных комплексов HUD-52530-c (отметьте здесь, если применимо ___);
- i. Приложение об аренде – Программа ваучеров 8 Программы на основе квартиросъемщика HUD-52641-a (отметьте здесь, если применимо ___);
- j. Форма выбора варианта расчета арендной платы (отметьте здесь, если применимо ___);
- k. Политика в отношении курения; и
- l. Форма об опасности аллергенов в помещении.

Если какие-либо положения Дополнений противоречат каким-либо другим положениям Договора об аренде, положения Дополнений будут иметь преимущественную силу. Любые другие условия Договора об аренде, не противоречащие положениям Дополнений, остаются в силе.

50. АВТОНОМНОСТЬ ПОЛОЖЕНИЙ ДОГОВОРА: В случае, если какое-либо положение настоящего Договора об аренде нарушает какое-либо требование закона, такое положение должно считаться недействительным, соответствующее требование закона признается заменяющим это положение, а все другие положения этого

Договора об аренде должны оставаться в полной силе и действии.

51. СПРИНКЛЕРНАЯ ПРОТИВОПОЖАРНАЯ СИСТЕМА. В Арендуемом помещении нет обслуживаемой и действующей спринклерной противопожарной системы, если только она не указана ниже.

В Арендуемом помещении есть обслуживаемая и действующая спринклерная противопожарная система. Последняя дата технического обслуживания и инспекции: _____/_____/_____.

52. 52. ПОЛИТИКА В ОТНОШЕНИИ КУРЕНИЯ. Владелец имеет Политику в отношении курения, прилагаемую к настоящему Договору в качестве Дополнения.

Принятие Владельцем требований, изложенных в данном пункте 52, не делает Владельца гарантом состояния здоровья Квартиросъемщика, или любого другого жильца, или гарантом обеспечения зон, свободных от курения, если таковые имеются. Владелец, в частности, отказывается от любых подразумеваемых или явных гарантий того, что Жилкомплекс будет иметь более высокое или улучшенное качество воздуха или будет свободны от пассивного курения.

Если какая-либо часть настоящего Договора об аренде будет признана недействительной, остальные положения Договора об аренде остаются в силе.

Владелец/Агент (от имени Владельца) Дата

Квартиросъемщик Дата

Квартиросъемщик Дата

53. ЭЛЕКТРОННАЯ ПОДПИСЬ.

а. Любая электронная подпись должна иметь такую же юридическую силу и обеспеченность правовой санкцией, что и сделанная вручную подпись, в максимальной степени, разрешенной применимым законодательством, включая Федеральный закон об электронных подписях в международном и национальном коммерческом обороте, Закон штата Нью-Йорк об электронных подписях и записях или любой аналогичный закон штата, основанный на Единообразном законе об электронных сделках, и настоящим стороны отказываются от любых возражений против обратного.

б. Владелец, Управляющий агент и Квартиросъемщик признают и соглашаются с тем, что настоящий Договор об аренде может быть заключен посредством электронной подписи, которая будет считаться оригинальной подписью для всех целей и будет иметь такую же силу и действие, как и оригинальная подпись. Без ограничения, «электронная подпись» включает отправленные по факсу версии оригинальной подписи или электронной подписи, или отсканированные и переданные в электронном виде версии (например, в формате PDF) оригинальной подписи или электронной подписи.

ПЕРЕВОД ДОГОВОРА ОБ АРЕНДЕ И ДОПОЛНЕНИЙ

Перевод настоящего договора об аренде и дополнений можно получить в _____ [insert appropriate location].¹ NYCHA предоставляет перевод только для вашего сведения. Пожалуйста, подпишите англоязычную версию договора об аренде и дополнений.

ПРОЕКТ – Не подписывать

¹ Переводы должны быть сделаны на испанский, русский, упрощенное письмо китайского языка, традиционное письмо китайского языка и любой другой язык, необходимый в зависимости от потребностей жилкомплекса.