



ЖИЛИЩНОЕ УПРАВЛЕНИЕ Г. НЬЮ-ЙОРКА

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО К ДОГОВОРУ

ОБ АРЕНДЕ ЖИЛЬЯ ПО ПРОГРАММЕ **РАСТ**

ОБРАЗЕЦ Договора об аренде жилья по программе РАСТ – Обновлен в январе 2023 г.

Прилагаемое является образцом договора об аренде жилья по программе РАСТ, который жильцы NYCHA подпишут до того, как их жилкомплекс будет переведен на 8 Программу на основе жилищных комплексов посредством программы РАСТ. **Это - образец договора об аренде жилья по программе РАСТ; жильцы не должны его подписывать.**

Данный договор об аренде жилья по программе РАСТ был разработан NYCHA и основан на вкладе со стороны жильцов, активистов и заинтересованных сторон. Он также был рассмотрен Обществом юридической помощи (Legal Aid Society), - независимой организацией, оказывающей юридические услуги. Этот договор об аренде не может быть изменен без разрешения NYCHA.

По согласованию с NYCHA партнеры по программе РАСТ свяжутся с жильцами, чтобы запланировать подписание договора об аренде. Подписывая этот новый договор об аренде, жильцы обеспечивают для своих семей продолжение ценовой доступности своих квартир, и что их правомочные родственники будут иметь право преемственности на квартиру. В дополнение к этому договору об аренде существуют другие документы, защищающие права жильцов, в том числе документы, которые NYCHA подпишет с партнером по программе РАСТ и Министерством жилищного строительства и городского развития США (United States Department of Housing and Urban Development, HUD). Чтобы узнать больше о правах жильцов и защите в рамках этой программы РАСТ, вы можете посетить посвященный программе РАСТ веб-сайт NYCHA: on.nyc.gov/nycha-pact.

Помимо самого договора об аренде есть еще добавления и уведомления, которые также нужно будет подписать всем жильцам. Большинство из них требуется местным, штатовским или федеральным законодательством для всех арендаторов в г. Нью-Йорке. Эти добавления и уведомления также доступны на посвященном программе РАСТ веб-сайте NYCHA для их просмотра до подписания договора об аренде: on.nyc.gov/nycha-pact.

Жильцам не следует откладывать свои вопросы об их новом договоре об аренде по программе РАСТ; они могут их задать и узнать больше информации, используя следующие ресурсы:

- Жильцы могут посетить организованное партнером по программе РАСТ собрание, где объяснят процесс подписания договора об аренде и ответят на любые имеющиеся у вас вопросы.

Последнее обновление: 6 января
2023 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.



ЖИЛИЩНОЕ УПРАВЛЕНИЕ Г. НЬЮ-ЙОРКА

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО К ДОГОВОРУ

ОБ АРЕНДЕ ЖИЛЬЯ ПО ПРОГРАММЕ **РАСТ**

- Жильцы могут позвонить на бесплатную горячую линию юридических услуг, предоставляемых Обществом юридической помощи Legal Aid Society. Эта линия предназначена для жильцов, чье жилье проходит преобразование в рамках программы NYCHA РАСТ.

Чтобы связаться с Legal Aid Society, позвоните по номеру 212-298-3450.

НАПОМИНАНИЕ: Это - образец договора об аренде жилья по программе РАСТ. Пожалуйста, не подписывайте его.

Последнее обновление: 6 января
2023 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.

所居公房管理处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 - [DEVELOPMENT]

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

Партнер по РАСТ и Квартиротсъемщик заключают настоящий договор об аренде квартиры («Договор об аренде»):

Наименование Партнера по РАСТ:

Адрес Партнера по РАСТ для уведомлений:

Наименование Управляющего жилкомплекса РАСТ:

Адрес Управляющего жилкомплекса РАСТ:

Жилищный комплекс:

Адрес «Арендуемого помещения» (включая № квартиры):

Имя и фамилия Квартиротсъемщика (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 Жилкомплекса (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 ПАРТНЕРУ ПО :РАСТ

Ежемесячная «Арендная плата по контракту», выплачиваемая Партнеру по РАСТ, 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 Партнером по РАСТ до подписания Квартирособъемщиком 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. Квартирособъемщик является участником 8 Программы на основе квартиросъемщика; квартира, не регулируемая Контрактом НАР по 8 Программе на основе жилищных комплексов. См. *Дополнение к Договору об аренде жилья РАСТ (Участники 8 Программы на основе квартиросъемщика)*.

а. ТОЛЬКО, ЕСЛИ ОТМЕЧЕНО 2(А): Квартира по Контракту НАР на основе жилищных комплексов. Каждый месяц Партнер по РАСТ и/или Управляющий жилкомплексом РАСТ 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 Квартирособъемщик. Вы, как Квартирособъемщик, несете ответственность за выплату Партнеру по РАСТ этой «**доли Квартирособъемщика в арендной плате**», которая представляет собой сумму, равную 30% (тридцати процентам) вашего скорректированного валового дохода, определенного NYCHA, без учета любых компенсаций за оплачиваемые Квартирособъемщиком коммунальные услуги, если это применимо, что дополнительно указано в соответствии с требованиями HUD касательно PBV. Если вы являлись Квартирособъемщиком 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 Квартирособъемщика в арендной плате. Доля арендной платы Квартирособъемщика подлежит оплате в первый день каждого месяца или в любой другой день каждого месяца, который может быть назначен Партнером по РАСТ и/или Управляющим жилкомплексом РАСТ, по указанному выше адресу или в месте, указанном Партнером по РАСТ и/или Управляющим жилкомплексом РАСТ в письменном виде. Уведомление от Партнера по

РАСТ 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 Партнера по РАСТ и/или Управляющего жилкомплеса РАСТ (которая может включать арендную плату, выплачиваемую непосредственно Партнеру по РАСТ от имени Квартиросъемщика в рамках государственной помощи, и будет приниматься в соответствии с графиком выплаты государственной помощи).

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

Ежемесячная финансовая помощь в оплате жилья: Изначальная ежемесячная финансовая помощь в оплате жилья должна составлять \$_____.

Контрактная арендная плата 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 Арендуемое 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.

Партнер по РАСТ и Квартиросъемщик соглашаются, что, если в какое-либо время Партнер по РАСТ или Управляющий жилкомплеса РАСТ 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 Партнера по РАСТ или Управляющего жилкомплеса РАСТ, Квартиросъемщик соглашается платить Контрактную арендную плату за квартиру, которая указана ниже.

Квартиросъемщик соглашается предоставлять Партнеру по РАСТ и/или Управляющему жилкомплеса РАСТ ежегодно, не позднее, чем через 60 (шестьдесят) дней с момента письменного запроса Партнера по РАСТ и/или Управляющего жилкомплеса РАСТ, подтверждение годового дохода и размера семьи вместе с подтверждающей документацией. Для проверки годового дохода размера семьи Квартиросъемщика Партнер по РАСТ и (или) Управляющий жилкомплеса РАСТ может потребовать от Квартиросъемщика, и Квартиросъемщик соглашается предоставить такую документацию, которая позволит Партнеру по РАСТ и/или Управляющему жилкомплеса РАСТ 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 оплате **в первый день каждого месяца или в любой другой день каждого месяца, который**

может быть назначен Партнером по РАСТ и/или Управляющим жилкомплекса РАСТ, по указанному выше адресу или в месте, указанном Партнером по РАСТ и/или Управляющим жилкомплекса РАСТ в письменном виде. Уведомление от Партнера по РАСТ 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 Партнера по РАСТ и/или Управляющего жилкомплекса РАСТ (которая может включать арендную плату, выплачиваемую непосредственно Партнеру по РАСТ от имени Квартиросъемщика в рамках государственной помощи, и будет приниматься в соответствии с графиком выплаты государственной помощи).

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

с. Партнер по РАСТ с учетом вносимой в данном договоре арендной платы и понимании Квартиросъемщиком необходимости соблюдать обязательства Квартиросъемщика по настоящему Договору об аренде, а также все правила и положения Партнера по РАСТ, настоящим сдает в аренду Квартиросъемщику, а Квартиросъемщик настоящим берет в аренду Партнера по РАСТ Арендуемое помещение на Срок, указанный выше.

3. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ И ПРОЖИВАНИЕ В АРЕНДУЕМОМ ПОМЕЩЕНИИ:

а. Арендуемое помещение должно являться единственным местом жительства Квартиросъемщика, и, за исключением случаев, разрешенных в настоящем документе, должно использоваться исключительно в качестве жилья для Квартиросъемщика и членов его семьи (т.е., тех членов, которые были правомочными членами проживающей в государственном жилье семьи во время конверсии или поименованы в подписанном заявлении на 8 Программу после конверсии), которые постоянно проживают в нем с момента начала аренды, с момента рождения или усыновления, или разрешения Партнера по РАСТ и/или Управляющего жилкомплекса РАСТ и NYCHA. Члены семьи

Квартиросъемщика, уполномоченные Партнером по РАСТ и/или Управляющим жилкомплекса РАСТ и NYCHA, перечислены ниже. Квартиросъемщик должен получить письменное согласие Управляющего жилкомплекса РАСТ или представителя такого Управляющего жилкомплекса РАСТ и NYCHA, прежде чем позволить 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:

Степень родства по отношению к

Квартиросъемщику:

б. Квартиросъемщик должен использовать Арендуемое помещение в качестве жилого помещения для Квартиросъемщика и семьи Квартиросъемщика, как указано выше в Параграфе 3а или впоследствии разрешено Партнером по РАСТ и/или Управляющим жилкомплекса РАСТ, и не должен 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 Квартиросъемщика и официальных членов его семьи.

4. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ: От Квартиросъемщика может потребоваться оплата других сборов и плат Партнеру по РАСТ в соответствии с условиями настоящего Договора об аренде, указанных в «Правилах проживания», как определено ниже. Эти другие сборы и платы называются «дополнительными платежами» и представляют собой:

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

b. Квартиротсъемщик должен выплатить в качестве ущерба такую резонную плату или сбор, которые взимаются Партнером по РАСТ и/ или Управляющим жилкомплеса РАСТ за дополнительные услуги, требуемые по причине любого нарушения Квартиротсъемщиком или любым членом семьи Квартиротсъемщика какого-либо правила или положения, установленного Партнером по РАСТ и/ или Управляющим жилкомплеса РАСТ для надлежащего администрирования Жилкомплеса, защиты собственности Партнера по РАСТ и/ или Управляющего жилкомплеса РАСТ или безопасности и удобства других жильцов («Правил проживания»).

c. Квартиротсъемщик должен оплачивать резонные расходы на ремонт повреждения оборудования, принадлежащего Партнеру по РАСТ, за исключением обычного износа, или Жилищному комплексу, в том числе повреждений зданиям Жилкомплеса, сооружений или мест общего пользования, причиненных Квартиротсъемщиком, или семьей Квартиротсъемщика, или его гостями.

d. Помимо вышеуказанных сборов Квартиротсъемщик должен оплатить (i) такие сборы, которые в дальнейшем могут взиматься за дополнительные услуги, предоставляемые Партнером по РАСТ и/ или Управляющим жилкомплеса РАСТ по просьбе Квартиротсъемщика, (ii) за любой монтаж и/ или ежемесячные сборы за обслуживание, установленные Партнером по РАСТ и/ или

Управляющим жилкомплеса РАСТ с целью предоставления Квартиротсъемщику разрешения на установку или использование приборов, перечисленных в параграфе 25 настоящего Договора (если применимо; см. также Дополнение L: Соглашение относительно бытовой техники), (iii) любую плату, в дальнейшем взимаемую Партнером по РАСТ и/ или Управляющим жилкомплеса РАСТ за предоставление коммунальных услуг, таких как газ или электричество, (iv) стоимость замены оборудования, утерянного Квартиротсъемщиком или поврежденного сверх обычного износа, и (v) такие сборы, которые в дальнейшем могут быть наложены Партнером по РАСТ и/ или Управляющим жилкомплеса РАСТ в связи с не принятыми к оплате банком чеками.

e. За исключением случаев, когда имеется письменное соглашение между Партнером по РАСТ и/ или Управляющим жилкомплеса РАСТ и Квартиротсъемщиком, 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. Партнер по РАСТ и/ или Управляющий жилкомплеса РАСТ не имеет права изменять этот Договор об аренде без предварительного письменного согласия NYCHA. Партнер по РАСТ и/ или Управляющий жилкомплеса РАСТ должны направить Квартиротсъемщику 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 предварительному письменному согласию NYCHA, а также должно давать Квартиротсъемщику возможность предоставить письменные комментарии (такое уведомление и любые комментарии должны быть предоставлены в NYCHA Партнером по РАСТ и/ или Управляющим жилкомплеса РАСТ). Такое уведомление должно быть предоставлено

в таком же порядке, как указано в Разделе 5(b) ниже.

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 Квартиротсѐмщику по его просьбе. Партнер по РАСТ и/ или Управляющий жилкомплексом РАСТ не имеют права изменять такие расписания, политики, правила и распоряжения без предварительного письменного согласия NYCHA. Партнер по РАСТ и/ или Управляющий жилкомплексом РАСТ должны направить Квартиротсѐмщику 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 предварительному письменному согласию NYCHA, а также должно давать Квартиротсѐмщику возможность предоставить письменные комментарии (такое уведомление и любые комментарии должны быть предоставлены в NYCHA Партнером по РАСТ и/ или Управляющим жилкомплексом РАСТ). Копия такого уведомления о любом таком предлагаемом изменении должна быть

i. доставлена непосредственно или по почте Квартиротсѐмщику; 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 Партнеру по РАСТ, и от вас не требуется вносить какие-либо дополнительные залоговые, даже если вы переедете в другую квартиру в этом комплексе.

b. После изначальной конверсии: Если вы являетесь новым Квартиротсѐмщиком, любой требуемый залоговый депозит ограничен наименьшим из (i) одной месячной части доли

арендной платы Квартиротсѐмщика 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 Квартиротсѐмщику за вычетом 1% от суммы залога по депозиту, которая будет передана банковским учреждением Партнеру по РАСТ. Партнер по РАСТ 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 Квартиротсѐмщик выполняет все свои обязательства по настоящему Договору об аренде, и если Арендное помещение возвращается Партнеру по РАСТ по истечении срока аренды в том же состоянии, в каком оно было арендовано Квартиротсѐмщиком, за исключением обычного износа, залоговый депозит Квартиротсѐмщика будет возвращен полностью Квартиротсѐмщику с учетом начисленных процентов в течение четырнадцати (14) дней после освобождения жилья Квартиротсѐмщиком. Квартиротсѐмщик не должен использовать залоговый депозит для оплаты арендной платы за последний месяц срока аренды. Партнер по РАСТ может использовать залоговый депозит полностью или частично, если это необходимо, в соответствии с законодательством.

7. СУБАРЕНДА/ПЕРЕУСТУПКА:

Квартиротсѐмщик не вправе переуступить Арендное помещение полностью или частично, либо сдавать Арендное помещение в субаренду полностью или частично без письменного согласия Партнера по РАСТ, 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 (ячейки будут отмечены Партнером по РАСТ до подписания):

Партнера по РАСТ: ☐ Отопление ☐ Горячая вода ☐ Газ

☐ Электричество ☐ Другое

Квартиросъемщика: ☐ Отопление ☐ Горячая вода ☐ Газ ☐ Электричество

☐ Другое

9. НЕСПОСОБНОСТЬ ПАРТНЕРА ПО РАСТ ПРЕДОСТАВЛЯТЬ УСЛУГИ: Если Партнер по РАСТ не может предоставить определенные услуги в результате обстоятельств, возникших не по вине Партнера по РАСТ, обязательства Квартиросъемщика по настоящему Договору об аренде, включая обязательство по уплате арендной платы, остаются в силе, если иное не разрешено законом.

10. ДОСТУП: Партнер по РАСТ и/ или Управляющий жилкомплексом РАСТ, после предварительного уведомления Квартиросъемщика, должны 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 передачи в аренду или потенциальным кредиторам по ипотеке. Письменное заявление с указанием цели входа Партнера по РАСТ и/ или Управляющего жилкомплексом РАСТ, 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, Партнер по РАСТ и/ или Управляющий жилкомплексом РАСТ могут после этого войти в Арендуемое помещение в любое время без дальнейшего уведомления. Партнер по РАСТ и/ или Управляющий жилкомплексом РАСТ могут войти в Арендуемое помещение в любое время без предварительного уведомления Квартиросъемщика, когда есть резонные основания полагать, что существует чрезвычайная ситуация. Непредоставление Квартиросъемщиком доступа Партнеру по РАСТ и/ или Управляющему жилкомплексом РАСТ 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 Партнером по РАСТ, в случае, если Партнер по РАСТ несет ответственность за убытки, возникшие в результате любого действия Квартиросъемщика.

12. УЩЕРБ В СЛУЧАЕ ПОЖАРА И ДРУГИХ ПРОИСШЕСТВИЙ:

Квартиросъемщику следует немедленно уведомить Партнера по РАСТ в случае пожара и других происшествий, в результате которых Арендуемое помещение становится полностью или частично непригодной для проживания. Партнер по РАСТ должен отремонтировать Арендуемое помещение в кратчайшие сроки с учетом возможных задержек, связанных с урегулированием страхового возмещения и другими не зависящими от Партнера по РАСТ причинами. Если Арендуемое помещение используется частично, Квартиросъемщик должен оплачивать арендную плату за используемую часть. В случае нанесения Арендуемому помещению ущерба, в связи с которым Партнер по РАСТ 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 Партнеру по РАСТ 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, Партнер по РАСТ 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 Жилкомплексе. В дополнение к правилам в 24 CFR § 983.257, касающимся прекращения аренды и выселения Партнером по РАСТ, 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. Резонного периода времени, но не более 30 дней:

1. Если возникает угроза здоровью или безопасности других жильцов, сотрудников Партнера по РАСТ или лиц, проживающих в непосредственной близости от Арендуемого помещения; или
2. В случае любой связанной с наркотиками или насильственной преступной деятельности или любого осуждения за уголовное преступление;

ii. По меньшей мере 14 дней в случае неуплаты арендной платы; и

iii. По меньшей мере 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.

б. 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 PBV 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 потребуют, чтобы:

i. 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 Партнера по РАСТ в рамках Договора об аренде Квартиросъемщика, действиями администратора контракта в соответствии с требованиями PBV 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 Партнера по РАСТ, отрицательно влияющие на права, обязанности, благосостояние или статус Квартиросъемщика согласно его Договору об аренде, слушания будут проводить Партнер по РАСТ.

ii. Неформальные слушания не потребуются для объединенных жалоб или споров между жильцами, не касающихся Партнера по РАСТ 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

Партнером по РАСТ или NYCHA в качестве администратора контракта.

iii. Партнер по РАСТ уведомляет Квартиротенанта 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. Партнер по РАСТ должен предоставить возможность проведения неформального слушания до выселения.

с. Уважительная причина. Партнер по РАСТ 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, штатного или местного законодательства, которое накладывает обязательства на Квартиротенанта в связи с проживанием или использованием Арендного помещения и жилого комплекса;

(C) Преступная деятельность или злоупотребления алкоголем (как предусмотрено в подпункте ii ниже; или

(D) Другая уважительная причина (как предусмотрено в подпункте iii ниже).

ii. Преступная деятельность или злоупотребление алкоголем:

(A) Партнер по РАСТ может прекратить аренду в течение срока действия Договора об аренде, если Квартиротенант, какой-либо член семьи, гость или другое лицо, находящееся под контролем Квартиротенанта, участвует в:

(1) Любой преступной деятельности, которая угрожает здоровью или безопасности или праву на мирное проживание в своем жилище лиц, проживающих в Жилом комплексе или в

непосредственной близости от него, или здоровью или безопасности Партнера по РАСТ, Управляющего жилым комплексом РАСТ и их сотрудников; или лиц, выполняющих функцию администрирования или несущих ответственность по администрированию контракта от имени NYCHA в качестве администратора контракта НАР по 8 Программе в Жилом комплексе;

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

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

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

(D) Партнер по РАСТ 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 Жилом комплексом другими жильцами.

iii. Другие уважительные причины для прекращения аренды жилья.

(А) 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.

(В) 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 Партнера по РАСТ о новом Договоре об аренде или поправке.

15. ЮРИДИЧЕСКИЕ РАСХОДЫ:

Если Партнер по РАСТ или Квартиросъемщик понесут юридические расходы и/или судебные издержки при обеспечении соблюдения каких-либо прав Партнера по РАСТ 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, Партнер по РАСТ 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 Партнером по РАСТ.

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 Партнером по РАСТ.

19. МУСОР И ОТХОДЫ: Мусор и предметы, подлежащие вторичной переработке, должны быть доставлены в подвал или другое место, обозначенное Партнером по РАСТ, в соответствии с указаниями Партнера по РАСТ. 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 Партнером по РАСТ. Квартиросъемщик несет ответственность перед Партнером по РАСТ за любые нарушения, полученные Партнером по РАСТ в результате того, что Квартиросъемщик не выполнил утилизацию надлежащим образом или иным образом нарушил законодательство.

20. ДОМАШНИЕ ЖИВОТНЫЕ:

а. Партнер по РАСТ 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 НУСНА 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, питбульерера 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. Партнер по РАСТ не отказывается от права отказать или возразить против любого другого домашнего животного, принадлежащего Квартиротсъемщику или любому другому Квартиротсъемщику.

b. Если у Квартиротсъемщика 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 Жилкомплеса, Квартиротсъемщику будет разрешено содержать такую собаку, кошку или других животных в Арендуемом помещении.

c. Животные-помощники: Животное-помощник должно быть зарегистрировано Управляющим жилкомплеса РАСТ 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: Квартиротсъемщик подтверждает, что в Арендуемых помещениях установлены датчики обнаружения дыма и угарного газа в надлежащем рабочем состоянии согласно законодательству.

22. ОКОННЫЕ РЕШЕТКИ: Квартиротсъемщик настоящим соглашается уведомить Партнера по РАСТ в случае, если в Арендуемом помещении проживает ребенок в возрасте десяти лет или младше. Квартиротсъемщик не имеет права устанавливать какие-либо ограждения или решетки на окнах без письменного разрешения Партнера по РАСТ или снимать оконные решетки, установленные

Партнером по РАСТ. Квартиротсъемщик несет ответственность перед Партнером по РАСТ за любые нарушения, полученные Партнером по РАСТ в результате того, что Квартиротсъемщик не разрешил Партнеру по РАСТ установить оконные решетки или установил какие-либо ограждения или решетки на любом окне с нарушением законодательства.

23. ОТСЛАИВАНИЕ КРАСКИ:

Квартиротсъемщик настоящим соглашается уведомить Партнера по РАСТ о любых случаях, когда краска в Арендуемом помещении отслаивается, трескается, отходит, пузырится или отпадает иным образом, с тем, чтобы Партнер по РАСТ мог отремонтировать такое состояние, а также соглашается уведомить Партнера по РАСТ в случае, если в Арендуемом помещении проживает ребенок младше шести лет.

24. БЫТОВЫЕ УДОБСТВА: Кладовая, доступ на крышу, прачечная в здании или телевидение с использованием главной антенны могут быть предоставлены Партнером по РАСТ на его усмотрение. Партнер по РАСТ 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: Квартиротсъемщик не имеет права приклеивать или прибивать к полу ковровое покрытие, плитку или линолеум. Квартиротсъемщик не имеет права оклеивать стены или потолок обоями или другими настенными покрытиями. При освобождении Квартиротсъемщиком Арендуемого помещения оно должно быть оставлено окрашенным в тот же цвет, что и при сдаче в аренду. Квартиротсъемщик 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 Партнера по РАСТ.

26. ВНЕСЕНИЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ: Если Партнер по РАСТ возбуждает судебное

разбирательство 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. Партнер по РАСТ может установить особые правила для террасы и балкона. Партнер по РАСТ 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, Партнер по РАСТ 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 Партнером по РАСТ (при наличии таковых), должны использоваться Квартиросъемщиком согласно порядку и расписанию, указанным Партнером по РАСТ. 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 Партнера по РАСТ.

32. ПЕРЕЕЗД: Квартиросъемщик имеет право использовать лифт для перемещения мебели и вещей только в определенные дни и в определенные часы. Партнер по РАСТ 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, Партнер по РАСТ будет считать его брошенным имуществом, которое Партнер по РАСТ вправе выбросить или продать. Квартиросъемщик соглашается оплатить любые расходы, понесенные Партнером по РАСТ в результате утилизации Партнером по РАСТ 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 Партнер по РАСТ 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 Партнера по РАСТ 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 Партнера по РАСТ и Квартиросъемщика, а также для всех тех, кто заявляет о праве или имеет право наследовать законные интересы Партнера по РАСТ или Квартиросъемщика.

37. ФОРМЫ: Квартиросъемщик соглашается заполнять все формы бланков, которые могут периодически запрашиваться Партнером по РАСТ и необходимы для работы Жилкомплекса, получения связанной с ними субсидии или финансирования, или обусловлены иным поручением кредиторов Партнера по РАСТ, NYCHA 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 Партнеру по РАСТ о возмещении ущерба на основании такого изъятия, и Квартиросъемщик будет обязан передать Арендуемое помещение Партнеру по РАСТ после письменного уведомления от Партнера по РАСТ Квартиросъемщику о таком изъятии государством за 30 дней.

41. СТРОИТЕЛЬСТВО/УДОБСТВО:

Соседние здания могут подвергаться строительству, ремонту или сносу. Партнер по РАСТ не будет нести ответственности перед Квартиросъемщиком, и Квартиросъемщик не будет стремиться привлечь Партнера по РАСТ 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 Партнера по РАСТ в любое время требовать неукоснительного выполнения любого пункта настоящего Договора об аренде не должен толковаться как отказ Партнера по РАСТ от своих прав. Партнер по РАСТ не может отказаться от какого-либо положения настоящего Договора об аренде, если только отказ не сделан в письменной форме Партнером по РАСТ. При условии осведомленности Партнера по РАСТ о нарушении каких-либо условий или положений настоящего Договора об аренде, принятие им арендной платы не является отказом от права требования устранить нарушение.

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 Партнер по РАСТ 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 Партнеру по РАСТ должны быть отправлены Партнеру по РАСТ заказным письмом на адрес, указанный в настоящем Договоре об аренде, или на такой другой адрес, о котором Партнер по РАСТ 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 Арендное 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, Партнер по РАСТ и/или Управляющий жилкомплекса РАСТ 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 РАСТ.

d. Ничто в данном разделе не должно быть истолковано как ограничивающее право Партнера по РАСТ и/или Управляющего жилкомплекса РАСТ, 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.

е. 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 Партнер по РАСТ и/или Управляющий жилкомплекса РАСТ 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.

ф. Ничто в данном разделе не может быть истолковано как ограничение полномочий Партнера по РАСТ и/или Управляющего жилкомплекса РАСТ прекратить аренду или оказание помощи любому Квартиросъемщику, если Партнер по РАСТ и/или Управляющий жилкомплекса РАСТ могут продемонстрировать фактическую и неминуемую угрозу другим жильцам, сотрудникам Партнера по РАСТ и/или Управляющего жилкомплекса РАСТ или тем, кто обслуживает Арендное помещение, если Квартиросъемщик не выселен, или ему не прекратили оказывать помощь.

г. 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 свиданиях, сексуального насилия или преследования.

47. ЛОЖНАЯ ИНФОРМАЦИЯ; ОТСУТСТВИЕ ПОДТВЕРЖДЕНИЯ: В дополнение к любым другим правам, имеющимся у НУСНА, 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 НУСНА, Квартиросъемщик соглашается возместить НУСНА разницу между Долей арендной платы

Квартиросъемщика, которую он/она/они должны были платить, и частью арендной платы, которую с них фактически взымали. . Квартиросъемщик не обязан возмещать НУСНА заниженные платежи, вызванные исключительно несоблюдением НУСНА процедур HUD для расчета контрактной аренды или ежемесячной финансовой помощи в оплате жилья.

48. ПОЛНОТА СОГЛАШЕНИЯ: Партнер по РАСТ и Квартиросъемщик ознакомились с настоящим Договором об аренде и соглашаются с тем, что Договор и указанные ниже Приложения содержат исчерпывающую договоренность сторон относительно аренды Арендного помещения. Договор об аренде может быть изменен только в письменном виде. Письменный документ должен быть подписан Партнером по РАСТ 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-с (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. Форма об опасности аллергенов в помещении; и

l. Соглашение относительно бытовой техники (отметьте здесь, если применимо ___)

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. ПОЛИТИКА В ОТНОШЕНИИ КУРЕНИЯ.

53. Партнер по РАСТ утвердил Политику запрета на курение, запрещающую курение табака и марихуаны в зонах ограниченного доступа. Курение означает вдыхание, выдыхание, сжигание или ношение любой зажженной или нагретой сигары, сигареты, маленькой сигары, курительной трубки, кальяна или любого подобного вида зажженного предмета или устройства, содержащего табак

или марихуану. Запретные зоны включают, в частности, данное Арендуемое помещение и все внутренние зоны Жилкомплекса, или до границы собственности, где эта граница находится менее чем в 25 футах от линии собственности здания жилкомплекса. Квартиросъемщик, члены его семьи, гости или другие лица под его контролем должны соблюдать Политику запрета на курение. Принятие Партнером по РАСТ требований, изложенных в данном пункте 52, не делает Партнера по РАСТ гарантом состояния здоровья Квартиросъемщика, или любого другого жильца, или гарантом обеспечения зон, свободных от курения. Партнер по РАСТ, в частности, отказывается от любых подразумеваемых или явных гарантий того, что Арендуемое помещение будет иметь более высокое или улучшенное качество воздуха или будет свободно от пассивного курения. Партнер по РАСТ примет резонные меры для обеспечения соблюдения требований данного пункта 52, используя ступенчатую правоприменительную политику в соответствии с Политикой NYCHA о запрете курения.

54. ЭЛЕКТРОННАЯ ПОДПИСЬ.

a. 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.

b. Партнер по РАСТ, Управляющий жилкомплекса РАСТ 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.

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

Партнер по РАСТ/Агент (от имени Партнера по
РАСТ) Дата

Квартиросъемщик Дата

Квартиросъемщик Дата

ПЕРЕВОД ДОГОВОРА ОБ АРЕНДЕ И ДОПОЛНЕНИЙ

Партнер по РАСТ предоставляет этот перевод только для вашей информации. Пожалуйста, подпишите
англоязычную версию договора об аренде и дополнений.