



№30 Права наследования

«Член семьи» арендатора, который проживает в квартире со стабилизированной или контролируемой ставкой арендной платы, в любом месте штата Нью-Йорк, может иметь право на продление аренды по стабилизированной ставке арендной платы или защиту от выселения из квартиры с контролируемой ставкой арендной платы, когда арендатор умирает или навсегда покидает квартиру. Подробное объяснение термина «член семьи» см. в разделе «Член семьи – определение» данного информационного бюллетеня.

Член семьи имеет право на продление аренды или защиту от выселения, если он или она проживали с арендатором в качестве основного жильца квартиры в течение двух (2) лет непосредственно перед смертью или окончательным отъездом из квартиры арендатора. Квартира считается свободной после окончательного отъезда арендатора. Дальнейшее погашение арендной платы арендатором или продление договора аренды не исключает права члена семьи на аренду помещения. Член семьи также может иметь право на продление аренды или защиту от выселения, если он проживал с арендатором с момента начала аренды или с момента начала отношений. Если член семьи, пытающийся вступить в права наследования, является пожилым гражданином или инвалидом, то минимальный период совместного проживания сокращается до одного (1) года.

Член семьи – определение

«Членами семьи» считаются супруг, сын, дочь, приемный сын, приемная дочь, отец, мать, приемный отец, приемная мать, брат, сестра, дедушка, бабушка, внук, внучка, свекор/тесть, свекровь/теща, зять или невестка арендатора или постоянного арендатора.

«Членами семьи» также могут считаться другие лица, проживающие с арендатором или постоянным арендатором в одной квартире, для которых она считается основным местом проживания, и которые могут предоставить доказательства эмоциональной привязанности и финансовых обязательств, а также взаимозависимости между ними и квартиросъемщиком.

При определении наличия эмоциональных привязанностей, финансовых обязательств и взаимозависимости между арендатором и такими другими жильцами необходимо учитывать следующее:

- а) продолжительность отношений;
- б) факт совместной оплаты или того, что жильцы полагались друг на друга в оплате домашних или семейных расходов и/или других общих жизненных потребностей;
- с) общее использование финансов может быть засвидетельствовано, помимо прочего, совместными банковскими счетами, личным и недвижимым имуществом, кредитными картами и кредитными обязательствами, совместным использованием домашнего бюджета в целях получения государственных пособий и т. д.;

- d) участие в семейных событиях, т.е. совместное посещение семейных встреч, торжеств и праздников, социальных и развлекательных мероприятий и т. д.;
- e) оформление юридических обязательств, намерений и обязанностей друг перед другом с помощью таких средств, как оформление завещаний, назначение друг друга в качестве исполнителя и/или бенефициара, предоставление друг другу доверенности и/или предоставление друг другу полномочий для принятия решений в области здравоохранения, заключение договора о личных отношениях, декларация о бытовом партнерстве или выступление в качестве представителя-получателя в общественных интересах и т. д.;
- f) позиционирование себя как члена семьи другим членам семьи, друзьям, членам общины, религиозным учреждениям или в обществе в целом посредством своих слов или действий;
- g) регулярное выполнение семейных обязанностей, таких как помощь членам семьи друг друга и/или ежедневная необходимость в получении семейной помощи от друг друга;
- h) участие в любой другой модели поведения, соглашении или другом действии, которое свидетельствует о намерении создать долгосрочные отношения с крепкой эмоциональной привязанностью.

Определение не ограничивается каким-то одним фактором, и ни в коем случае не требуется или не рассматривается доказательство сексуальных отношений между такими лицами.

«Арендатор» – это любое лицо или лица, указанные в договоре аренды, имеющие право на проживание в соответствующем помещении и обязанные вносить арендную плату за использование жилья.

«Постоянный арендатор» – это физическое лицо, постоянно проживающее в жилых помещениях, расположенных в гостиницах, в качестве основного места жительства в течение не менее шести месяцев, или арендатор комнаты отеля в соответствии с условиями или имеющий право на аренду.

Лица с инвалидностью

«Лицо с инвалидностью» – это человек, у которого есть нарушение, вызванное анатомическими, физиологическими или психологическими состояниями, помимо зависимости от алкоголя, азартных игр или любого контролируемого вещества, подтвержденное медицинскими методами клинической и лабораторной диагностики. Это состояние должно существенно ограничивать одну или несколько основных жизненных функций такого человека.

Пожилой гражданин

«Пожилой гражданин» определяется как лицо в возрасте шестидесяти двух лет или старше.

Требования к минимальной продолжительности проживания

Требования в отношении минимальной продолжительности проживания не будут считаться нарушенными каким-либо периодом, в течение которого «член семьи» временно переезжает на другое место жительства, потому что он или она:

- a) несет активную военную службу;
- b) зачислен в учебное заведение в качестве студента очного отделения;

- c) не проживает в жилом помещении в соответствии с постановлением суда, не связанным с каким-либо сроком или положением аренды и не связанным с какими-либо основаниями, указанными в законе о недвижимости и судопроизводстве (Real Property Actions and Proceedings Law);
- d) занимается трудовой деятельностью требующей временного переселения из жилого помещения;
- e) госпитализирован для лечения; или
- f) имеет другие разумные основания, которые определяются DHCR по заявлению такого лица.

В «Уведомлении владельцу о членах семьи, проживающих с указанным арендатором в квартире, которые могут иметь право на наследственное право/защиту от выселения» (форма DHCR RA-23.5), арендатор может в любое время сообщить владельцу имена всех лиц (помимо арендатора), проживающих в квартире. Или владелец может в любое время, но не чаще одного раза в двенадцать месяцев запрашивать у арендатора имена всех таких лиц.

Имена должны сопровождаться следующей информацией, относящейся к таким лицам:

- a) является ли человек «членом семьи» по определению выше;
- b) может ли это лицо получить право быть назначенным в качестве арендатора при продлении аренды или получить право на защиту от выселения по истечении соответствующего обязательного минимального периода проживания;
- c) дата начала проживания такого лица с арендатором в качестве основного места жительства;
- d) является ли лицо пожилым гражданином или инвалидом по определению выше.

Источники:

Кодекс города Нью-Йорка в отношении аренды жилья со стабилизированной ставкой арендной платы (New York City Rent Stabilization Code)

Положения о защите прав квартиросъемщиков (Tenant Protection Regulations)

Положения города Нью-Йорка в отношении аренды жилья и выселения (New York City Rent and Eviction Regulations)

Положения штата Нью-Йорк в отношении аренды жилья и выселения (New York City Rent and Eviction Regulations)

Чтобы получить дополнительную информацию или помощь, вы можете посетить арендное бюро вашего градообразующего района (боро) или округа.

Куинс (Queens)

92-31 Union Hall Street
6th Floor
Jamaica, NY 11433

Нижний Манхэттен (Lower Manhattan)

25 Beaver Street
New York, NY 10004

Бруклин (Brooklyn)

55 Hanson Place
6th Floor
Brooklyn, NY 11217

Бронкс (Bronx)

1 Fordham Plaza
4th Floor
Bronx, NY 10458

Upper Manhattan

163 W. 125th Street
5th Floor
New York, NY 10027

Westchester

75 South Broadway
3rd Floor
White Plains, NY 10601