

ИНФОРМАЦИОННЫЙ БЮЛЛЕТЕНЬ



Эндрю М. Куомо, губернатор

ПУБЛИКАЦИЯ ШТАТА НЬЮ-ЙОРК
ОТДЕЛ ВОССТАНОВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНОГО
ФОНДА И ОБЩЕСТВЕННЫХ РЕСУРСОВ
БЮРО ПО ВОПРОСАМ АРЕНДЫ

#21 Особые права лиц старшего возраста/пожилых лиц

КРАТКИЙ ОБЗОР

В данном информационном бюллетене описаны особые права квартиросъемщиков, которые являются людьми старшего возраста/пожилыми лицами.

ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Отдел восстановления жилищного фонда и общественных ресурсов (DHCR): DHCR — это учреждение штата Нью-Йорк, которое инвестирует денежные средства в жилые районы, сохраняет и защищает доступное жилье и обеспечивает соблюдение законов штата в отношении контроля ставки арендной платы и стабилизации ставки арендной платы.

Программа по освобождению пожилых людей от повышения арендной платы (Senior Citizen Rent Increase Exemption, SCRIE): Программа по освобождению пожилых людей от повышения арендной платы (Senior Citizen Rent Increase Exemption, SCRIE) помогает пожилым лицам, которые соответствуют установленным требованиям, проживать в доступном жилье с замораживанием арендной платы. Если ставка их арендной платы повышается, лица, на которых распространяется действие программы SCRIE, не должны платить более высокую арендную плату.

СВОДНАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОСНОВНЫЕ МОМЕНТЫ

Если квартиросъемщик или его супруга в возрасте от 62 лет проживают в квартире, сдаваемой по регулируемой ставке арендной платы, и, при этом, общий доход семьи составляет не более допустимого минимума, причем 1/3 доступного дохода идет на обеспечение арендной платы, такой квартиросъемщик может претендовать на иммунитет от повышения арендной платы за жилье как пожилой человек.

Процесс SCRIE	<ul style="list-style-type: none">• Пожилым лицам необходимо подать заявление с приложением подтверждающих документов в соответствующее государственное учреждение.• Государственное учреждение рассмотрит заявление и вынесет по нему письменное решение. Если квартиросъемщику будет выдано свидетельство об освобождении, для него будет установлена «замороженная ставка арендой платы», и будущие повышения арендной платы не будут оплачиваться этим квартиросъемщиком. Взамен этого владелец жилья будет получать налоговые льготы.
Особые права	<ul style="list-style-type: none">• Владелец арендуемого жилья не имеет права выселить из арендуемого жилья со стабилизированной ставкой арендной платы в городе Нью-Йорке для личного заселения или для заселения близкого родственника, квартиросъемщика, возраст которого или возраст супруга(-и) которого составляет не менее 62 лет или более, либо если он является съемщиком жилья не менее 15 лет, или же если он является лицом с инвалидностью, если указанный владелец не предоставит квартиросъемщику жилье аналогичного или более высокого класса по такой же или более низкой ставке арендной платы, территориально находящееся поблизости от места жительства квартиросъемщика.• Владелец арендуемого жилья не имеет права выселить из арендуемого жилья со стабилизированной ставкой арендной платы вне города Нью-Йорка или из арендуемого жилья с регулируемой ставкой арендной платы на всей территории штата Нью-Йорк для личного заселения или для заселения близкого родственника, квартиросъемщика, возраст любого члена семьи которого составляет не менее 62 лет или более, либо если он является съемщиком жилья в течение не менее 15 лет, или же если он является лицом с инвалидностью.• Владелец арендуемого жилья со стабилизированной ставкой арендной платы или с регулируемой ставкой арендной платы на всей территории штата для личного заселения или для заселения близкого родственника не может выселить квартиросъемщика, если жилье находится в здании, преобразованном в кооператив арендуемого жилья без права выселения.

Веб-сайт: www.hcr.ny.gov



#21 Особые права лиц старшего возраста/пожилых лиц

Закон предусматривает определенные исключительные условия, в соответствии с которыми повышение арендной платы за жилье не распространяется на квартиросъемщиков старшего возраста/пожилых лиц.

Если квартиросъемщик или его супруга в возрасте от 62 лет проживают в квартире, сдаваемой по регулируемой ставке арендной платы, и, при этом, общий доход семьи составляет не более допустимого минимума, причем 1/3 доступного дохода идет на обеспечение арендной платы, квартиросъемщик может претендовать на ИММУНИТЕТ ОТ ПОВЫШЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЖИЛЬЕ ДЛЯ ПОЖИЛЫХ ЛИЦ (SENIOR CITIZEN RENT INCREASE EXEMPTION, SCRIE).

Если квартиросъемщик имеет право пользования таким иммунитетом, на него не распространяются повышение арендной платы, предусматриваемое в будущем, повышение базовой ставки арендной платы, повышение арендной платы, обусловленное тяжелым экономическим положением владельца жилья и капитальным ремонтом (Major Capital Improvements). В то же время квартиросъемщик должен внести дополнительный залоговый депозит. Если лицо, пользующееся правом иммунитета в данный момент, навсегда выходит из состава семьи, оставшийся член семьи может подать заявление на передачу льготы ему, в связи с которым принимается решение о дальнейшем предоставлении соответствующего права.

Программа SCRIE в городе Нью-Йорке

В городе Нью-Йорке администрирование программы SCRIE осуществляется Департаментом финансов (Department of Finance, DOF).

Чтобы подать заявление на участие в программе SCRIE, арендаторы жилья с рент-контролем или рент-стабилизацией в г. Нью-Йорке могут обратиться в Citizen Service Center (Центр обслуживания населения) г. Нью-Йорка по номеру 311.

С 1 июля 2014 года минимально допустимый для участия в программе уровень дохода для семей, проживающих на территории города Нью-Йорка, увеличился с \$29 000 до \$50 000. Квартиросъемщики, пользующиеся иммунитетом от повышения арендной платы за жилье для пожилых лиц-жителей города Нью-Йорка (SCRIE), могут выбрать годовой или двухлетний срок продления действия договора аренды. Квартиросъемщики-пожилые лица, проживающие в городе Нью-Йорке, также могут переносить действие иммунитета на другие квартиры при переездах, при условии подачи соответствующего заявления в Департамент финансов (DOF).

Иммунитет от повышения суммы арендной платы за жилье для квартиросъемщиков-пожилых лиц за пределами города Нью-Йорка

На территории округов, расположенных за пределами города Нью-Йорка (NYC), в которых действует Закон об экстренной защите квартиросъемщиков (Emergency Tenant Protection Act), администрирование программы (SCRIE) обеспечивает Управление по вопросам восстановления жилья и местных сообществ (DHCR) города Нью-Йорка. Чтобы стать участником программы SCRIE, квартиросъемщик, снимающий квартиру с регулируемой ставкой арендной платы, должен подать заявление в следующее учреждение:

DHCR
District Rent Office
75 South Broadway
White Plains, New York 10601
(914) 948-4434

За пределами города Нью-Йорк программа SCRIE является локальной программой, в связи с применением которой различные общины предусматривают различные условия в отношении дохода, а также различные исключительные условия. Пожилые лица, подающие заявление на участие в программе SCRIE, должны заключить договор аренды с двухлетним сроком продления. Заявления об участии в программе SCRIE подаются в Управление по вопросам восстановления жилого фонда и местных сообществ (Division of Housing and Community Renewal) по форме Заявления и постановления о выдаче Сертификата о снижении налоговой нагрузки и о предоставлении иммунитета от повышения ставки арендной платы для пожилых лиц (Tax Abatement Certificate and Senior Citizen Rent Increase Exemption, форма DHCR RTP-13). Владельцы получают сертификаты о выплате налога на объект недвижимости. Если вы живете в округе Нассо или Вестчестер, позвоните по номеру (914) 948-4434, чтобы получить заявление, узнать льготный уровень дохода, действующий в вашем муниципалитете, или записаться на прием.

Муниципальные образования, расположенные за пределами города Нью-Йорк, в которых действует программа SCRIE, указаны ниже.

Округ Нассау (Nassau)

Город Глен-Коув (City of Glen Cove)

Административный центр Норт-Хэмпстед (Town of North Hempstead)

Поселок Хэмпстед (Village of Hempstead)

Поселок Грейт-Нек-Плаза (Village of Great Neck Plaza)

Округ Уэстчестер (Westchester)

Поселок Кротон-он-Хадсон (Village of Croton on Hudson)

Поселок Доббс-Ферри (Village of Dobbs Ferry)

Административный центр Гринбург (Town of Greenburgh)

Город Нью-Рошель (City of New Rochelle)

Поселок Гастингс-он-Хадсон (Village of Hastings on Hudson)

Поселок Ирвингтон (Village of Irvington)

Поселок Плезентвилль (Village of Pleasantville)

Поселок Ларчмонт (Village of Larchmont)

Поселок Территаун (Village of Tarrytown)

Поселок Оссининг (Village of Ossining)

Административный центр Мамаронек (Town of Mamaroneck)

Поселок Слипи-Холлоу (Village of Sleepy Hollow)

Поселок Мамаронек (Village of Mamaroneck)

Город Уайт-Плейнс (City of White Plains)

Город Маунт-Вернон (City of Mount Vernon)

Город Йонкерс (City of Yonkers)

Город Рай (City of Rye)

Лица пожилого возраста также имеют следующие дополнительные права:

1. Владелец арендуемого жилья не имеет права выселить из арендуемого жилья со стабилизированной ставкой арендной платы в городе Нью-Йорке квартиросъемщика, возраст которого или возраст супруга(-и) которого составляет не менее 62 лет, либо если он является съемщиком жилья в данном многоквартирном доме в течение не менее 15 лет, или же если он является лицом с инвалидностью, если указанный владелец не предоставит квартиросъемщику жилье аналогичного или более высокого класса по такой же или более низкой ставке арендной платы, территориально находящееся поблизости от места жительства квартиросъемщика.

2. Владелец арендуемого жилья не имеет права выселить из арендуемого жилья со стабилизированной ставкой арендной платы вне города Нью-Йорка или из арендуемого жилья с регулируемой ставкой арендной платы на всей территории штата Нью-Йорк, квартиросъемщика, занимающего жилье в соответствии с применимыми законными правилами, возраст которого или возраст любого члена семьи которого составляет не менее 62 лет, либо если он является съемщиком жилья в данном многоквартирном доме в течение не менее 15 лет, или же если он является лицом с инвалидностью.
3. Владелец арендуемого жилья или доли арендуемого жилья со стабилизированной ставкой арендной платы или с регулируемой ставкой арендной платы на всей территории штата не может выселить квартиросъемщика для личного заселения или для заселения близкого родственника, если жилье находится в здании, преобразованном в кооператив арендуемого жилья без права выселения.
4. Квартиросъемщик в возрасте от 62 лет, переезжающий в медицинское учреждение или в комплекс для проживания пожилых лиц, может прервать действие договора аренды без штрафных санкций. Если пожилое лицо прервет действие договора аренды в связи с переездом в медицинское учреждение или в комплекс для проживания пожилых лиц, владелец жилья минимум за 30 дней должен получить письменное уведомление, к которому должна прилагаться документация, подтверждающая (планирующийся) прием в медицинское учреждение или в комплекс для проживания пожилых лиц.
5. Все участники программы SCRIE в любом муниципальном образовании не имеют права на снижение ставки арендной платы в связи с переходом на индивидуальный учет электроэнергии (прямой или опосредованный), одобренным Департаментом DHCR, в соответствии с Кодексом норм и правил по вопросам аренды с поправками (RCA 2014). Стоимость электроэнергии остается включенной в арендную плату вплоть до выезда квартиросъемщика с иммунитетом SCRIE из занимаемого жилья. При этом владелец жилья может устанавливать оборудование в рамках мер по преобразованию способов учета электроэнергии в квартире, занимаемой квартиросъемщиком с иммунитетом SCRIE.
6. Форма письма об установлении наличия прав на социальные льготы приведена по адресу: www.socialsecurity.gov/myaccount — создав учетную запись, вы сразу же можете распечатать копию формы.

Чтобы получить дополнительную информацию или помощь, посетите арендное бюро вашего градообразующего района (боро).

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

Нижний Манхэттен
25 Beaver Street
New York, NY 10004

Бруклинг
55 Hanson Place
6th Floor
Brooklyn, NY 11217

Бронкс
1 Fordham Plaza
4th Floor
Bronx, NY 10458

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

округ Уэстчестер
75 South Broadway
3rd Floor
White Plains, NY 10601