



#20 Особые права лиц с инвалидностью

Введение - Права лиц с инвалидностью

Лицам с инвалидностью, проживающим в арендованном жилье со стабилизированной ставкой арендной платы, закон обеспечивает определенные гарантии, в частности, защищает от выселения и повышения арендной платы. Соответствующие гарантии описаны ниже.

Защита от выселения лиц с инвалидностью

1. Владелец арендуемого жилья не имеет права выселить квартиросъемщика с инвалидностью либо супругу(-а) квартиросъемщика с инвалидностью из арендуемого жилья со стабилизированной ставкой арендной платы в городе Нью-Йорке с целью собственного заселения в это жилье, 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 нынешнего места жительства квартиросъемщика.
2. Владелец жилья не может выселить квартиросъемщика с инвалидностью из арендуемого жилья со стабилизированной ставкой арендной платы вне города Нью-Йорка и из арендуемого жилья со стабилизированной ставкой арендной платы на остальной территории штата с целью собственного заселения.

В рамках определения указанных гарантий лицами с инвалидностью считаются квартиросъемщики и/или супруги квартиросъемщиков, имеющие дефекты, вызванные анатомическими, физиологическими или психологическими состояниями, подтверждаемые приемлемыми с медицинской точки зрения клиническими и лабораторными диагностическими процедурами, которые, как ожидается, являются постоянными, и в связи с которыми квартиросъемщик не имеет возможности обеспечить собственное полноценное и приносящее доход трудоустройство.

Защита от повышения ставки арендной платы для лиц с инвалидностью

Иммунитет от повышения суммы арендной платы за жилье (Disability Rent Increase Exemption, DRIE) в городе Нью-Йорк

В городе Нью-Йорк квартиросъемщик с соответствующими правами может претендовать на ИММУНИТЕТ ОТ ПОВЫШЕНИЯ СУММЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЖИЛЬЕ (DISABILITY RENT INCREASE EXEMPTION, DRIE). 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 льготы.

Заявитель с инвалидностью должен быть указан в договоре аренды жилья с регулируемой ставкой арендной платы или находящегося в коллективном владении/кондоминиуме (при условии, что такое жилье было или является застрахованным на федеральном уровне в соответствии с Разделом 213 Национального закона о жилищном строительстве (National Housing Act)).

В контексте определения прав на иммунитет от повышения суммы арендной платы за жилье (DRIE) квартирами с регулируемой ставкой арендной платы, в частности, являются квартиры, к которым применимы нормы стабилизации ставки арендной платы, контроля арендной платы, нормы и правила программы Mitchell-Lama, а также программ, реализуемых Отделом программ альтернативного управления (Division of Alternative Management Programs, DAMP, при Департаменте по вопросам сохранности и развития жилого фонда Нью-Йорка (New York City Department of Housing Preservation and Development).

Если квартиросъемщик имеет право на участие в указанной программе, на него не распространяются следующие меры:

1. Будущие нормативные повышения арендной платы, повышения максимальной базовой ставки арендной платы, повышения в связи с материальными затруднениями владельца жилья, а также надбавки в связи с капитальным ремонтом. В то же время квартиросъемщик должен вносить дополнительные гарантийные взносы, которые могут потребоваться в связи с подобными повышениями арендной платы/надбавками.
2. Квартиросъемщики, пользующиеся иммунитетом от повышения суммы арендной платы за жилье (DRIE), могут выбрать годовой или двухлетний срок продления действия договора аренды.
3. Квартиросъемщики с инвалидностью, проживающие в городе Нью-Йорке, также могут переносить действие иммунитета на другие квартиры при переездах, при условии подачи соответствующего заявления в Отдел DRIE при Финансовом департаменте города Нью-Йорка.
4. 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 DRIE из занимаемого жилья. При этом владелец жилья может устанавливать оборудование в рамках мер по преобразованию способов учета электроэнергии в квартире, занимаемой квартиросъемщиком с иммунитетом DRIE.

В связи с предоставлением права иммунитета действует требование, в соответствии с которым квартиросъемщик должен быть получателем (или бывшим получателем, как описано ниже) помощи в рамках любых указанных ниже программ:

- а) Программа социального страхования на случай потери трудоспособности (Social Security Disability Insurance, SSDI) или Программа дополнительного дохода (Supplemental Security Income, SSI) по Федеральному закону о социальном обеспечении (Federal Social Security Act);
- б) Программа пенсионного обеспечения лиц с инвалидностью (Disability Pension) или Компенсационная программа для лиц с инвалидностью (Disability Compensation), управляемые Департаментом по делам ветеранов США; или
- в) Программа медицинской помощи (Medical Assistance) по Закону о социальном обеспечении штата Нью-Йорк - условие также применимо к бывшим получателям помощи по программам SSDI или SSI.

Совокупный реальный доход (всех членов семьи, проживающей в арендуемом жилье, главой которой является лицо с инвалидностью) за соответствующий отчетный год не может быть выше максимального дохода, действующего для получателей помощи по программе SSI в соответствии с федеральным законодательством. При этом, повышение размера помощи SSI, имеющее место после даты подтверждения права на иммунитет DRIE, не учитывается при определении совокупного реального дохода.

Чтобы получить иммунитет DRIE, квартиросъемщики жилья с контролируемой или стабилизированной ставкой арендной платы, проживающие в городе Нью-Йорке, могут связаться с Центром обслуживания граждан, город Нью-Йорк, по телефону 311.

Иммунитет от повышения суммы арендной платы за жилье (Disability Rent Increase Exemption, DRIE) - за пределами города Нью-Йорк

Согласно информации, поступившей в Бюро по контролю аренды недвижимости (Office of Rent Administration, ORA), в округе Уэстчестер (Westchester) нормы об иммунитете DRIE действуют на территории следующих муниципальных образований: город Манут-Вернон (Mount Vernon), город Уайт-Плейнс (White Plains), поселок Ирвингтон (Irvington), поселок Кротон-он-Хадсон (Croton on Hudson), поселок Слипи-Холлоу (Sleepy Hollow), поселок Оссининг (Ossining), Доббс-Ферри (Dobbs Ferry), Гринбург (Greenburgh), Хастингс-он-Хадсон (Hastings on Hudson), Нью-Рошель (New Rochelle), Йонкерс (Yonkers) и город Рай (Rye). Также согласно информации, поступившей в ORA, в округе Нассау (Nassau) нормы об иммунитете DRIE приняты на территории города Норт-Хемпстед (North Hempstead). Заявления об иммунитете DRIE 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 SCRIE/DRIE (Tax Abatement Certificate and SCRIE/DRIE Application and Order, форма DHCR RTP-13). Если вы проживаете в округе Уэстчестер (Westchester), позвоните (914) 948-4434, чтобы получить форму заявления, чтобы запросить информацию о допустимом уровне дохода, принятом в вашем муниципальном образовании или же чтобы записаться на прием. Владельцы получают сертификаты о выплате налога на объект недвижимости. 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 льготы.

К лицам с иммунитетом DRIE, проживающие вне пределов города Нью-Йорка, также неприменимы следующие меры:

Снижение ставки арендной платы в связи с переходом на индивидуальный учет электроэнергии (прямой или опосредованный), одобренным Департаментом DHCR, в соответствии с RCA 2014. Стоимость электроэнергии остается включенной в арендную плату вплоть до выезда квартиросъемщика с иммунитетом DRIE из занимаемого жилья. При этом владелец жилья может устанавливать оборудование в рамках мер по преобразованию способов учета электроэнергии в квартире, занимаемой квартиросъемщиком с иммунитетом DRIE.

Услуги Департамента DHCR

Центральный офис Бюро по вопросам аренды недвижимости (Office of Rent Administration) по адресу Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, NY, а также отделения Бюро в боро и округах расположены в зданиях со всем комплексом средств доступа для инвалидов, в том числе в санузел. Персонал всех отделений Бюро готовы оказать всем лицам с дефектами зрения помощь в получении форм и прочих печатных материалов. Используя предварительные уведомления персонал может оказать помощь квартиросъемщикам и владельцам жилья с нарушениями слуха, а также с другими серьезными дефектами опорно-двигательного аппарата. Если лицо с нарушениями слуха выступает стороной или свидетелем в рамках слушания с участием Департамента по вопросам восстановления жилья и местных сообществ (DHCR), Департамент DHCR предоставит сурдопереводчика для перевода слушания на язык жестов.

Источники:

Real Property Tax Law Section 467-b

Кодекс города Нью-Йорка в отношении аренды жилья со стабилизированной ставкой арендной платы, раздел 26-509

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