

Beacon Communities

Руководство по оплате аренды жилья

В этом руководстве жильцы найдут следующую важную информацию...

- Страница 1: Требования к **оплате аренды**
- Страница 2: Что может произойти **в случае неоплаты жилья** (до суда и во время суда)
- Страница 3: Определения **часто употребляемых терминов**
- Страница 5: **Перечень ресурсов** на случай, если вам понадобится помощь в оплате аренды жилья или других счетов

КАКОВЫ ТРЕБОВАНИЯ К ОПЛАТЕ АРЕНДЫ?

ПОМНИТЕ: если у вас имеется инвалидность и вам нужен другой способ получения официальной информации от администрации, вы можете направить запрос о предоставлении **разумных удобств (RA)**. Этот запрос можно оформить в письменном виде, подав «Форму запроса о предоставлении разумных удобств», или другим способом, обеспечивающим ответы на все вопросы, задаваемые в «Форме запроса». «Форму запроса о предоставлении разумных удобств» можно получить в администрации.

ПОМНИТЕ: если вам нужен **перевод на другой язык**, следует обратиться в администрацию. Если вам требуются услуги устного и/или письменного перевода или если вы владеете английским языком в ограниченной степени (LEP), мы готовы помочь вам и предоставим эти услуги бесплатно.

- **Арендная плата вносится в срок до 1-го числа каждого месяца.**
- Оплату можно вносить **электронным способом** (предпочтительно), **чеком** или **платёжным поручением**. Арендную плату нельзя вносить наличными.
 - **Электронный способ:** оплата по адресу <https://portal.rentpayment.com>. Имеется возможность автоматического платежа (autopay), когда с вашего банковского счёта будут ежемесячно автоматически сниматься деньги для оплаты аренды жилья. Если вы решите воспользоваться функцией автоматического платежа, её необходимо продлевать каждый год.
 - **Чек или платёжное поручение:** приносите его в администрацию лично или отправляйте по почте USPS.
- Храните **документ, подтверждающий оплату** (например, копию чека, квитанцию корешка денежного перевода, выписку из банка с указанием подтверждённого чека или электронного перевода средств), в надёжном месте.
 - Полезно вести собственные записи на случай дальнейших вопросов относительно оплаты.
- Если у вас есть вопросы по поводу оплаты аренды жилья, если ваш платеж задерживается или если у вас возникли проблемы с оплатой аренды жилья, **сообщите об этом** администрации.
- Обращайтесь за помощью – местные и государственные **ресурсы** могут помочь вам оплатить аренду жилья или другие счета, если вы не успеваете оплатить их вовремя. Наша задача – работать с вами и помочь вам оставаться в своём доме и избегать передачи дела в суд и/или выселения.

ЧТО МОЖЕТ ПРОИЗОЙТИ В СЛУЧАЕ НЕОПЛАТЫ ЖИЛЬЯ?

До суда



Вы будете получать от руководства **сообщения** о просроченной арендной плате и (если вы так и не внесёте эту плату) о дальнейших действиях, которые могут привести к суду.



Вы можете получить **досудебное извещение** (в зависимости от штата оно называется «Уведомление о прекращении аренды» (Notice to Quit, NTQ) или «Предварительное уведомление о расторжении договора» (Pre-Termination Notice)). Это извещение не заносится в ваш постоянный судебный протокол, но оно является первым шагом в процессе выселения.



В течение всего этого времени приходите **поговорить** с сотрудниками администрации жилого комплекса, чтобы обсудить вашу ситуацию и возможные решения.



Выплата просроченной арендной платы **прекращает** процесс выселения.

ГЛАВНОЕ – общаться с администрацией! Мы готовы помочь и вместе с вами найти решение. Наша задача – работать с вами и помочь вам оставаться в своём доме и избегать передачи дела в суд и/или выселения. За дополнительной информацией или за помощью в получении доступа к местным ресурсам обращайтесь в администрацию. Кроме того, наши сотрудники могут рассказать вам об описанных ниже вариантах действий, которые могут приостановить процесс выселения:

- **Соглашение о внутреннем погашении задолженности:** возможно, вы сможете заключить с руководством соглашение о внутреннем погашении задолженности и внести просроченную арендную плату.
- **Промежуточная переаттестация (IR):** возможно, вы имеете право на промежуточную переаттестацию, если изменился ваш доход (например, вы потеряли работу или стали меньше работать), а также если размер арендной платы зависит от дохода (например, у вас есть соответствующая субсидия или ваучер, например, ваучер программы «Выбор жилья»).
- **Помощь в оплате аренды или коммунальных услуг:** частично помочь с оплатой просроченной аренды или коммунальных услуг нередко могут местные, региональные и государственные программы. Если вы самостоятельно подадите заявление о получении помощи в аренде жилья, сообщите об этом администрации. Список ресурсов штатов также приведён в конце данного руководства.

ЧТО ПРОИЗОЙДЁТ ПОСЛЕ ПОДАЧИ ЗАЯВЛЕНИЯ О ВЫСЕЛЕНИИ В СУД?

Во время суда



После подачи в суд иска о выселении вы получите официальные **судебные документы**. Тем самым будет заведено дело о выселении.



Далее будет назначено **судебное слушание**. Важно явиться на назначенное слушание, с тем чтобы мы смогли поговорить с вами напрямую. Если вы не придёте на слушание, то в качестве следующего шага мы (домовладелец) автоматически получим документы, позволяющие физически выселить вас из квартиры.



У вас может быть возможность заключить **судебное соглашение об оплате**. В соглашении будет разработан план с определёнными требованиями, которые могут включать погашение неуплаченной арендной платы в течение установленного срока и/или регулярное внесение в будущем ежемесячных арендных платежей. Наша задача – работать с вами и помочь вам оставаться в своём доме и избегать передачи дела в суд и/или выселения.



Если вы **выполните** то, что требует судебное соглашение об оплате, то процесс выселения **прекратится**.



Если вы **не выполните** то, что требует судебное соглашение об оплате, процесс выселения **продолжится**, и суд оформит документы, позволяющие физически выселить вас из квартиры.

ПОМНИТЕ: следует обязательно прийти в администрацию для разговора. Мы готовы помочь и хотим найти решение, которое позволит вам оставаться в своей квартире.

ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЧАСТО УПОТРЕБЛЯЕМЫХ ТЕРМИНОВ¹

Задолженность или **просроченный долг**: сумма, которая не выплачена или просрочена. Задолженность по арендной плате – это просроченная сумма арендной платы.

Аффидевит: письменное заявление, подпись под которым подтверждает, что содержащаяся в заявлении информация является истинной.

Аффидевит о финансовой несостоятельности: данное под присягой заявление, подписанное лицом, которое утверждает, что оно не может позволить себе оплатить судебные издержки и расходы.

Жалоба: документ, подаваемый в суд или учреждение для начала судебного процесса.

Заочное решение или **решение по умолчанию**: решение суда в пользу одной из сторон в судебном процессе, которое принимается, если другая сторона либо не ответила на жалобу в установленный законом срок, либо не явилась в суд в день *слушания*.

Ответчик: лицо, осуществляющее защиту или подвергаемое суду. Жилец, участвующий в деле о выселении, является ответчиком.

Отказать в рассмотрении: прекратить судебное дело без полного разбирательства.

Дата вступления в силу: указанная в иске о выселении дата, до которой домовладелец должен отправить в суд жалобу, регистрационный сбор и другие необходимые документы.

Выселить, выселение: выселить жильца и вступить во владение арендуемой недвижимостью. Чтобы выселить жильца, домовладелец должен пройти определённую процедуру.

Исполнительный лист: выдаваемый канцелярией суда документ, который позволяет домовладельцу поручить шерифу или констеблю физически удалить жильца и его вещи из дома. Домовладелец может получить исполнительный лист только после вынесения *решения* судом или по соглашению домовладельца и жильца, поданному в суд.

Глава домохозяйства: в жилищном вопросе глава домохозяйства – это лицо, которое берёт на себя ответственность за договор аренды, подписывая его.

Слушание: формальный процесс, в ходе которого судья, сотрудник по слушаниям или другие официальные лица выслушивают стороны, рассматривают доказательства и выносят постановление или решение. *Слушание* в делах о *выселении* – это то же самое, что *судебное разбирательство*.

Жилищное управление: государственная организация, которая владеет и управляет жильём, финансируемым государством. Жилищное управление может проводить вашу *промежуточную переаттестацию*.

HUD: Министерство жилищного строительства и городского развития США (HUD). HUD финансирует федеральные жилищные программы, устанавливает и проводит в жизнь политику, связанную с этими программами.

Малоимущий: бедный или материально нуждающийся. Люди, которые соответствуют определённым Федеральным нормам бедности, могут отправить форму под названием *Affidavit of Indigency* («Аффидевит о финансовой несостоятельности»), чтобы попросить суд не заставлять их оплачивать судебные расходы или издержки.

Промежуточная переаттестация (IR): процесс анализа доходов и состава вашей семьи с целью пересмотра размера арендной платы, если у вас имеется жилищный ваучер или субсидия, где размер арендной платы зависит от дохода. Необходима при изменении дохода или других изменениях в семье.

Решение: официальное и окончательное решение судьи после рассмотрения дела.

Аренда: письменное соглашение между домовладельцем и жильцом, содержащее условия аренды и заключаемое на определённый срок.

Арендатор: жилец.

¹ Определения частично взяты из материалов или основаны на материалах *Института правовых реформ штата Массачусетс* и *Руководства штата Коннектикут по вопросам выселения*.

Арендодатель: домовладелец.

Ограниченный уровень владения английским языком (LEP): случаи, когда английский для вас – не основной язык и когда вы имеете ограниченную способность читать, писать, говорить по-английски или понимать английский язык. Вы можете иметь право на получение языковой помощи в отношении конкретной услуги или льготы.

Управляющая компания: компания, нанятая владельцем недвижимости для управления этой недвижимостью, сбора арендной платы и проведения ремонта.

Медиация, медиатор: неформальный альтернативный вариант, при котором споры урегулируются до их передачи в суд и обе стороны встречаются с нейтральной третьей стороной (медиатором) для переговоров об урегулировании спора.

Ходатайство: письменное или устное обращение к суду с просьбой вынести конкретное решение или постановление.

Уведомление о прекращении аренды (NTQ): документ, который жилец получает от домовладельца в начале или во время процесса выселения. NTQ не означает, что вы должны съехать к дате, указанной в уведомлении. Домовладелец всегда обязан получить разрешение суда на выселение жильцов.

- DC, FL, MA, ME, NY, OH, PA, VA: Уведомление о прекращении аренды – это письменное уведомление домовладельца, направляемое жильцу в начале процесса выселения. Это первый шаг, который домовладелец предпринимает при выселении. NTQ не заносится в ваше постоянное дело, если вопрос с выселением не передан в суд.
- CT: Уведомление о прекращении аренды – это письменный документ, который жилец получает от арендодателя в процессе выселения.

Приказ: письменное распоряжение судьи или секретаря суда с описанием решения суда.

Истец: лицо, подающее иск. В деле о выселении истцом является домовладелец.

Предварительное уведомление о расторжении договора: в штате Коннектикут – это письменное уведомление домовладельца, направляемое жильцу в начале процесса выселения. Это первый шаг, который домовладелец предпринимает при выселении. С его помощью жилец уведомляется о том, в чём заключается проблема и как её можно решить. *Вопрос о том, имеете ли вы право на получение предварительного уведомления о расторжении договора, зависит от типа проблемы и от того, проживаете ли вы в государственном жилье или другом типе жилья, субсидируемого государством.*

«За себя»: представлять себя самостоятельно, без помощи адвоката.

Разумные условия (РП): юридическое требование к домовладельцу предоставлять некоторые услуги или оборудование или изменить договор аренды или правила аренды таким образом, чтобы позволить жильцу с ограниченными возможностями оставаться в своём доме.

Приостановление или отсрочка исполнения: постановление, откладывающее выселение. Судья может отсрочить (приостановить) вступление в действие приказа или постановления о выселении жильца, чтобы дать человеку больше времени на переезд.

Итоговый процесс: официальный судебный процесс выселения жильца.

Повестка и жалоба: документ, который одна из сторон использует для начала судебного разбирательства. В повестке и жалобе указывается, когда и почему вы должны явиться в суд.

Аренда: правовые отношения между домовладельцем и жильцом

Судебное разбирательство: проводимое перед судьёй официальное слушание в суде, в ходе которого стороны представляют доказательства (свидетельские показания и/или документы) и по окончании которого судья выносит окончательное решение.

ПЕРЕЧЕНЬ РЕСУРСОВ

Просим сначала обращаться в администрацию за сведениями о местных и региональных ресурсах.

КОННЕКТИКУТ

Обращайтесь по телефону 2-1-1 или 1-800-203-1234

UniteCT Eviction Prevention Fund

1-844-864-8328

<https://portal.ct.gov/DOH/DOH/Programs/Eviction-Prevention-Fund>

CT Home Energy Assistance Program

<https://portal.ct.gov/heatinghelp>

ФЛОРИДА

Обращайтесь по телефону 2-1-1 или по адресу

www.211.org

FL Eviction Prevention Assistance

1-888-780-0443

www.floridalegal.org/eviction-prevention

FL Home Energy Assistance Program

www.floridajobs.org/LIHEAPHelp

МЭН

Обращайтесь по телефону 2-1-1 или 1-866-811-5695

MaineHousing Rental Programs

1-866-357-4853

www.mainehousing.org/programs-services/rental

MaineHousing Home Energy Assistance

1-877-544-3271

www.mainehousing.org/programs-services/energy/liheap

МЭРИЛЕНД

Обращайтесь по телефону 2-1-1 или по адресу

<https://211md.org/>

MD Emergency Rental Assistance

1-877-546-5595

<https://dhcd.maryland.gov/Pages/EvictionPrevention>

MD Energy Programs

<https://dhs.maryland.gov/office-of-home-energy-programs>

МАССАЧУСЕТС

Обращайтесь по телефону 2-1-1 или 1-877-211-6277

MA Emergency Rental Assistance – RAFT

www.mass.gov/housinghelp

MA Home Energy Assistance Program

1-800-632-8175

www.mass.gov/hed/fuel

НЬЮ-ЙОРК

Обращайтесь по телефону 2-1-1 или по адресу

<http://211nys.org/>

NY Local Departments of Social Services

<https://otda.ny.gov/workingfamilies/dss.asp>

NY Home Energy Assistance Program

1-800-342-3009

<https://otda.ny.gov/programs/heap/>

ОГАЙО

Обращайтесь по телефону 2-1-1 или по адресу

www.211.org

OH Emergency Rental Assistance

<https://mha.ohio.gov/supporting-providers/housing-providers/resources/emergency-rental-assistance-era>

OH Home Energy Assistance Program

1-800-282-0880

<https://development.ohio.gov/heap>

ПЕНСИЛЬВАНИЯ

Обращайтесь по телефону 2-1-1 или 1-855-567-5341

PA Emergency Rental Assistance

www.dhs.pa.gov/ERAP

PA Home Energy Assistance Program

www.dhs.pa.gov/LIHEAP

ВИРДЖИНИЯ

Обращайтесь по телефону 2-1-1 или 1-800-230-6977

VA Eviction Helpline

1-833-663-8428

<https://evictionhelpline.org/>

VA Home Energy Assistance Program

www.dss.virginia.gov/benefit/ea/

ВАШИНГТОН, О.К.

Обращайтесь по телефону 2-1-1 или 1-202-463-6211

DC Eviction Prevention & Rental Assistance

<https://dhs.dc.gov/service/eviction-prevention-rental-assistance>

DC Home Energy Assistance

<https://doee.dc.gov/energyassistance>

ЗАПАДНАЯ ВИРДЖИНИЯ

Обращайтесь по телефону 2-1-1 или 1-833-848-9905

WV Home Energy Assistance

<https://dhhr.wv.gov/bfa/programs/Pages/LIEAP>

WV Rental Assistance Programs

www.wvhdf.com/mountaineer-rental-assistance-program