

**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ - [ОБЪЕКТ]  
АРЕНДНЫЙ ДОГОВОР ПО ПРОГРАММЕ PERMANENT AFFORDABILITY  
COMMITMENT TOGETHER (PACT)**

---

Владелец и Арендатор заключают настоящий договор аренды квартиры («Договор аренды»):

ФИО/Наименование Владельца:

\_\_\_\_\_

Адрес Владельца для уведомлений:

\_\_\_\_\_

ФИО/Наименование Управляющего агента:

\_\_\_\_\_

Адрес Управляющего агента: \_\_\_\_\_

Объект: \_\_\_\_\_

Адрес для оплаты доли Арендатора в арендной плате:

\_\_\_\_\_

1. ФИО/Наименование Арендатора:

\_\_\_\_\_

Ваучер в соответствии с Разделом 8 (при наличии) \_\_\_\_\_

2. ФИО/Наименование Арендатора:

\_\_\_\_\_

Текущий адрес Арендатора:

\_\_\_\_\_

Адрес арендуемого «Сдаваемого в аренду помещения», если он отличается от указанного выше:

\_\_\_\_\_

Кв. №: \_\_\_\_\_

Дата Договора аренды:

\_\_\_\_\_

**1. ЗАГОЛОВКИ:** Заголовки пунктов предназначены только для удобства ссылки на условия настоящего Договора аренды. В случае противоречия между текстом и любым заголовком текст будет иметь преимущественную силу.

**2. ЕЖЕМЕСЯЧНАЯ АРЕНДНАЯ ПЛАТА, ВЫПЛАЧИВАЕМАЯ ВЛАДЕЛЬЦУ:**

Ежемесячная «Арендная плата по договору», выплачиваемая Владельцу, определяется Управлением жилищного строительства города 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

по Разделу 8 для проектной недвижимости  
(Section 8 Project-Based Voucher, PBV).

\_\_\_ Квартира, регулируемая Договором на выплату жилищной субсидии по Разделу 8 для проектной недвижимости (Housing Assistance Payment, HAP). См. Подпункт 2.a.

\_\_\_ Квартира, не регулируемая Договором на выплату жилищной субсидии по Разделу 8 для проектной недвижимости. См. Подпункт 2.b.

a. **Квартира, регулируемая Договором на выплату жилищной субсидии по Разделу 8 для проектной недвижимости.** Каждый месяц Владелец и (или) Управляющий агент будут засчитывать полученную от NYCHA выплату жилищной субсидии, если таковая будет предоставлена, («**ежемесячная выплата жилищной субсидии**») в счет ежемесячной арендной платы по договору. Сумма ежемесячной выплаты жилищной субсидии будет определяться NYCHA в соответствии с требованиями HUD к аренде в рамках программы PBV и реализации NYCHA Демонстрационной программы помощи в аренде жилья (**Rental Assistance Demonstration, RAD**) в соответствии с Уведомлением Н 2019-09 PИH 2019-23 (5 сентября 2019 г.) в действующей редакции (**Уведомление RAD**).

Оставшаяся доля в арендной плате по договору является долей арендной платы, за которую отвечает Арендатор. Вы, как Арендатор, несете ответственность за выплату Владельцу определенной «**доли Арендатора в арендной плате**», которая представляет собой сумму, равную 30% (тридцати процентам) вашего скорректированного валового дохода, определенного NYCHA, без учета любых компенсаций за оплачиваемые арендатором коммунальные услуги, если это применимо, что дополнительно указано в соответствии с требованиями HUD PBV. Если вы являлись арендатором государственного жилья NYCHA и проживали на Объекте, и если при первоначальном преобразовании Объекта в проектную недвижимость Раздела 8, 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 валового дохода, и такое увеличение составляет более 10% (десяти процентов) или 25 (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 Арендатора в арендной плате. Доля Арендатора в арендной плате подлежит уплате в **первый день каждого месяца или в любой другой день каждого месяца, установленный Владельцем и (или) Управляющим агентом**, по указанному выше адресу или в месте, указанном Владельцем и (или) Управляющим агентом в письменном виде. Уведомление от Владельца Арендатору о том, что наступает срок погашения арендной платы, не является обязательным. Арендная плата должна быть внесена полностью без каких-либо вычетов. Арендатор вносит свою долю в арендной плате посредством чека, денежного перевода или иным образом к удовлетворению Владельца и (или) Управляющего агента.

ДОЛЯ АРЕНДАТОРА В АРЕНДНОЙ ПЛАТЕ: Первоначальная доля Арендатора в арендной плате составляет \_\_\_\_\_ долларов США.

ЕЖЕМЕСЯЧНАЯ ВЫПЛАТА ЖИЛИЩНОЙ СУБСИДИИ: Первоначальная ежемесячная выплата жилищной субсидии составляет \_\_\_\_\_ долларов США.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ПО ДОГОВОРУ ЗА КВАРТИРУ: Первоначальная арендная плата по договору составляет \_\_\_\_\_ долларов США.

b. **Квартира, не регулируемая Договором на выплату жилищной субсидии для проектной недвижимости.** (i) При первоначальном преобразовании: Если при первоначальном преобразовании ваша доля Арендатора в арендной плате превышает Арендную плату по договору, определенную в соответствии с программой PBV (ежемесячная выплата жилищной субсидии равна 0 долларов США), и вы получили «**Бланк выбора арендной платы**», приложенный к настоящему Договору аренды в качестве Приложения, 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 валового дохода, ваша квартира не будет регулироваться Договором НАР для проектной недвижимости; или

(ii) После первоначального преобразования: Если вы стали Арендатором после первоначального преобразования, и Сдаваемое в аренду помещение было исключено из НАР для проектной недвижимости, потому что ваша доля арендатора в арендной плате превышает Арендную плату по договору, определенную в соответствии с программой PBV (ежемесячная выплата жилищной субсидии составляет 0 долларов США в течение не менее чем 180 дней), вы будете платить Сумму арендной платы по договору, указанную ниже.

Владелец и Арендатор соглашаются, что если в любое время Владелец или Управляющий агент уведомит Арендатора о том, что он имеет право на участие в программе PBV, Арендатор соглашается заполнить всю документацию, необходимую для подачи заявки на получение субсидии в рамках программы PBV. Если Арендатор не заполнит необходимую документацию в течение 30 (тридцати) дней с момента уведомления со стороны Владельца или Управляющего агента, Арендатор соглашается платить Арендную плату по договору за квартиру, которая указана ниже.

Арендатор соглашается предоставлять Владельцу и (или) Управляющему агенту ежегодно, не позднее, чем через 60 (шестьдесят) дней с момента запроса Владельца и (или) Управляющего агента, подтверждение годового дохода и состава домохозяйства вместе с подтверждающей документацией. Для проверки подтверждения Арендатором годового дохода и состава домохозяйства Владелец и (или) Управляющий агент может потребовать от Арендатора, и Арендатор соглашается предоставить такую документацию, которая позволит Владельцу и (или) Управляющему агенту проверить доход Арендатора в соответствии с требованиями программы PBV, включая, помимо прочего, несколько идущих подряд квитанций о начислении заработной платы, заполненные федеральные и государственные налоговые декларации, а также формы W-2 и 1099 (или их аналоги). Если Арендатор не предоставит документацию о доходах в требуемые сроки,

Арендатор соглашается платить Арендную плату по договору за квартиру, которая указана ниже.

Сумма арендной платы по договору подлежит уплате в **первый день каждого месяца или в любой другой день каждого месяца, установленный Владельцем и (или) Управляющим агентом**, по указанному выше адресу или в месте, указанном Владельцем и (или) Управляющим агентом в письменном виде. Уведомление от Владельца Арендатору о том, что наступает срок погашения арендной платы, не является обязательным. Арендная плата должна быть внесена полностью без каких-либо вычетов. Арендатор вносит свою долю в арендной плате посредством чека, денежного перевода или иным образом к удовлетворению Владельца и (или) Управляющего агента.

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА ПО ДОГОВОРУ ЗА КВАРТИРУ:** Первоначальная арендная плата по договору составляет \_\_\_\_\_ долларов США.

с. Владелец с учетом уплаченной по настоящему Договору арендной платы и заверений Арендатора, изложенных в его подписанном заявлении, а также его гарантий выполнения обязательств Арендатора по настоящему Договору аренды, и соблюдения всех правил и регламентов Владельца, настоящим сдает Арендатору в аренду, а Арендатор настоящим арендует у Владельца Сдаваемое в аренду помещение на указанный выше Срок.

### **3. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СДАВАЕМОГО В АРЕНДУ ПОМЕЩЕНИЯ И РАЗМЕЩЕНИЕ В НЕМ:**

а. Сдаваемое в аренду Помещение должно быть единственным местом жительства Арендатора и, если иное не разрешено настоящим Договором, должно использоваться исключительно как место жительства Арендатора и членов его домохозяйства (т. е. тех членов, которые были согласованными членами домохозяйства для проживания в государственном жилье на момент преобразования или указаны в подписанном заявлении по Разделу 8 после преобразования), которые будут проживать в нем постоянно с момента начала аренды, с момента рождения или усыновления или с момента получения

разрешения Владельца и (или) Управляющего агента и НУСНА. Члены домохозяйства Арендатора, согласованные Владельцем и (или) Управляющим агентом и НУСНА, перечислены ниже. Арендатор должен получить предварительное письменное согласие Управляющего агента или назначенного Управляющим агентом представителя и НУСНА, прежде чем разрешить любому лицу проживать в Сдаваемом в аренду помещении.

Арендатор и перечисленные ниже члены домохозяйства Арендатора имеют право на исключительное использование Сдаваемого в аренду помещения и размещение в нем:

**ФИО:**                      **Отношение к Арендатору:**

_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

б. Арендатор должен использовать Сдаваемое в аренду помещение в качестве жилого помещения для Арендатора и членов его домохозяйства, которые указаны в пункте 3а выше, или определены впоследствии с разрешения Владельца и (или) Управляющего агента и НУСНА, и не должен использовать Сдаваемое в аренду помещение или разрешать его использование для любых других целей, за исключением того, что Арендатор и согласованные члены домохозяйства Арендатора вправе участвовать в законной коммерческой деятельности, связанной с основным использованием Сдаваемого в аренду помещения в качестве места проживания Арендатора и согласованных членов домохозяйства Арендатора.

**4. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ:**

Арендатор может быть обязан оплачивать иные платежи и сборы Владельцу в соответствии с условиями настоящего Договора аренды, как указано в нижеприведенных «**Правилах проживания**». Эти прочие платежи и сборы называются «**дополнительными платежами**» и включают в себя следующее:

а. В случае повреждения Сдаваемого в аренду помещения или оборудования, выходящего за рамки нормального износа, или если неправильное использование оборудования приводит к дополнительным расходам на техническое обслуживание, Арендатор оплачивает стоимость рабочей силы и материалов для ремонта и дополнительного обслуживания, как указано в приложении, размещенном Владельцем и (или) Управляющим агентом в соответствии с пунктом 5 настоящего Договора аренды. Арендатор также обязан возместить ущерб в соответствии с таким приложением, нанесенный помещениям общего пользования любым членом домохозяйства Арендатора. Если ущерб невозможно оценить заранее, Арендатор соглашается оплатить стоимость рабочей силы и материалов, фактически затраченных на ремонт. С Арендатора также могут взимать плату за потребление излишков коммунальных услуг, израсходованных на выполнение такого ремонта.

б. Арендатор должен оплатить в качестве возмещения убытков обоснованный платеж или сбор, взимаемый Владельцем и (или) Управляющим агентом за дополнительные услуги, потребность в которых возникла по причине любого нарушения Арендатором или любым членом домохозяйства Арендатора любых правил или положений, установленных Владельцем и (или) Управляющим агентом для надлежащего управления Объектом, защиты имущества и сотрудников Владельца и (или) Управляющего агента или безопасности и удобства других жителей (**Правила проживания**).

с. Арендатор должен компенсировать обоснованную стоимость ремонта повреждений, причиненных принадлежащему Владельцу оборудованию (за исключением обычного износа) или Объекту, включая ущерб зданиям, помещениям или местам общего пользования Объекта, который был причинен Арендатором, членам его домохозяйства или гостями.

д. В дополнение к вышеупомянутым платежам Арендатор оплачивает (i) соответствующие платежи, которые в дальнейшем могут взиматься за дополнительные услуги, предоставляемые Владельцем и (или) Управляющим агентом по запросу Арендатора, (ii) любую плату за

установку и (или) ежемесячную плату за обслуживание, установленную Владельцем и (или) Управляющим агентом, чтобы предоставить Арендатору разрешение на установку или использование устройств, перечисленных в пункте 25 настоящего Договора, и такие платежи будут оговорены в отдельном соглашении между Арендатором и Владельцем и (или) Управляющим агентом в отношении кондиционеров, посудомоечной машины, морозильной камеры и стиральной машины, (iii) любую плату, взимаемую в дальнейшем Владельцем и (или) Управляющим агентом за предоставление коммунальных услуг, таких как газ или электричество, (iv) стоимость замены оборудования, утерянного Арендатором или поврежденного им, за пределами обычного износа, и (v) соответствующие платежи, которые могут в дальнейшем взиматься Владельцем и (или) Управляющим агентом в отношении отклоненных чеков.

е. Если иное не предусмотрено в письменном соглашении между Владельцем и (или) Управляющим агентом и Арендатором, любые платежи, начисленные в соответствии с предыдущими подпунктами по настоящему пункту 4, подлежат оплате и взысканию в первый день второго месяца, следующего за месяцем, в котором был начислен платеж. В случае неуплаты указанные выше дополнительные платежи подлежат взысканию в любом суде, обладающем соответствующей юрисдикцией.

## **5. РАЗМЕЩЕНИЕ ПОЛИТИК, ПРАВИЛ И РЕГЛАМЕНТОВ:**

Приложения, содержащие дополнительные платежи за услуги, оборудование, ремонт и коммунальные услуги, правила и регламенты, политики, Правила проживания и все документы, которые в соответствии с настоящим Договором должны быть предоставлены в публичный доступ, вывешиваются на видном месте в Администрации и в каждом здании, а также предоставляются Арендатору по запросу. Владелец и (или) Управляющий агент вправе периодически вносить изменения в такие приложения, политики, правила и регламенты, при условии, что Владелец и (или) Управляющий агент направят Арендатору письменное уведомление не менее чем за 30 дней. В таком уведомлении должны быть изложены предлагаемые изменения и их причина, и Арендатору должна быть

предоставлена возможность направить письменные замечания, которые должны быть приняты во внимание Владельцем и (или) Управляющим агентом до того, как предлагаемое изменение вступит в силу. Копия такого уведомления должна быть

а. доставлена лично Арендатору или отправлена ему по почте; или

б. размещена не менее чем на 3-х видных местах внутри здания, в котором находится Сдаваемое в аренду помещение, а также на видном месте в Администрации.

## **6. ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ДЕПОЗИТ:**

а. Если вы являетесь бывшим арендатором государственного жилья NYCHA, которое переходит в программу по Разделу 8 для проектной недвижимости в момент первоначального преобразования Объекта, остаток любого обеспечительного депозита, который в настоящее время удерживается Управлением жилищного строительства города Нью-Йорка от вашего имени, будет переведен Владельцу, и вы не будете обязаны вносить какое-либо дополнительное обеспечение за Сдаваемое в аренду помещение по настоящему Договору аренды. Если вы являетесь новым Арендатором, любой необходимый обеспечительный депозит будет ограничен долей Арендатора в арендной плате не более чем за один месяц в размере \_\_\_\_\_ долларов США.

б. В предусмотренных законом случаях сумма, удерживаемая в качестве обеспечительного депозита, будет храниться на счете, на который начисляются проценты по действующей ставке банковского учреждения. Ежегодная выплата начисленных процентов будет производиться банковским учреждением Арендатору за вычетом 1% от обеспечения по депозиту, который будет передан банковским учреждением Владельцу. Владелец вправе использовать или применить весь депозит или любую его часть при необходимости компенсации ущерба, причиненному Сдаваемому в аренду помещению в течение срока действия настоящего Договора. Если Арендатор выполняет все обязательства Арендатора по настоящему Договору аренды, и Сдаваемое в аренду помещение возвращается Владельцу по истечении срока действия аренды в том же состоянии, что и на момент аренды

Арендатором, за исключением обычного износа, обеспечительный депозит Арендатора будет возвращен Арендатору в полном объеме с начисленными процентами в течение 14 (четырнадцати) дней после того, как Арендатор освободит помещение. Если настоящий Договор аренды продлевается, и сумма обеспечительного депозита, который Владелец вправе удерживать, увеличивается сверх суммы, внесенной в начале срока действия настоящего Договора аренды, Арендатор обязуется выплатить такую дополнительную сумму по распоряжению Владельца после продления Договора аренды. Если Владелец продает или сдает здание в аренду, Владелец вправе перевести обеспечительный депозит Арендатору или новому Владельцу или Арендующему лицу на усмотрение Владельца, как предусмотрено законом. Если Владелец переводит обеспечительный депозит новому Владельцу или Съемщику, Арендатор соглашается требовать возврата обеспечительного депозита от нового Владельца или Арендующего лица и освобождает Владельца от любых претензий, связанных с обеспечительным депозитом. Арендатор не вправе использовать обеспечительный депозит для оплаты аренды за последний месяц срока действия Договора аренды. Владелец вправе использовать обеспечительный депозит полностью или частично, если это необходимо, для оплаты неоплаченной арендной платы и коммунальных услуг, ущерба, выходящего за рамки обычного износа, или расходов, связанных с перемещением и хранением вещей Арендатора.

**7. СУБАРЕНДА/УСТУПКА:** Арендатор не вправе уступать Сдаваемое в аренду помещение полностью или частично, либо сдавать Сдаваемое в аренду помещение в субаренду полностью или частично без письменного согласия Владельца, а также разрешать кому-либо, кто прямо не указан в настоящем Договоре аренды, занимать Сдаваемое в аренду помещение. Субаренда или уступка без согласия является нарушением существенных обязательств по настоящему Договору аренды.

**8. УСЛУГИ:** Следующие службы и коммунальные услуги находятся в ведении соответствующих лиц:

Владелец:

- Тепло  Горячая вода  Газ  Электричество  
 Другое

Арендатор:

- Тепло  Горячая вода  Газ  Электричество  
 Другое

**9. НЕСПОСОБНОСТЬ ВЛАДЕЛЬЦА ОКАЗЫВАТЬ УСЛУГИ:** Если Владелец не может предоставить определенные услуги в результате обстоятельств, возникших не по вине Владельца, обязательства Арендатора по настоящему Договору аренды, включая обязательство по уплате арендной платы, остаются в силе, если иное не разрешено законом.

**10. ДОСТУП:** Владельцу и (или) Управляющему агенту, после обоснованного предварительного уведомления Арендатора в разумные сроки, разрешается входить в Сдаваемое в аренду помещение в разумные часы для целей проведения текущих проверок и технического обслуживания, улучшения или ремонта или для демонстрации Сдаваемого в аренду помещения для повторной аренды или потенциальным кредиторам по ипотеке. Разумным предварительным уведомлением считается письменное заявление с указанием цели посещения Владельца или Управляющего агента, доставленное в Сдаваемое в аренду помещение не менее чем за 2 дня до такого посещения. Если Арендатор не предоставляет доступа в Сдаваемое в аренду помещение после направления такого уведомления, Владелец и (или) Управляющий агент вправе войти в Сдаваемое в аренду помещение в любое время после этого без дополнительного уведомления. Владелец и (или) Управляющий агент вправе войти в Сдаваемое в аренду Помещение в любое время без предварительного уведомления Арендатора, если есть разумные основания полагать, что имеет место чрезвычайная ситуация. Неспособность Арендатора предоставить доступ Владельцу и (или) Управляющему агенту, при условии предоставления обоснованного заблаговременного уведомления и после разумного количества попыток (при этом не менее чем две попытки были осуществлены согласно указанным требованиям), является нарушением существенного обязательства по настоящему Договору аренды.

**11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АРЕНДАТОРА:** Арендатор должен выплатить все суммы, понесенные Владельцем, в случае, если

Владельца привлекают к ответственности за ущерб, возникший в результате любого действия Арендатора.

**12. ПОЖАР И УЩЕРБ В СВЯЗИ С ПРОИСШЕСТВИЕМ:** Арендатор должен немедленно сообщить Владельцу о пожаре или другом происшествии, которое делает Сдаваемое в аренду помещение частично или полностью непригодным для проживания. Владелец обязан отремонтировать Сдаваемое в аренду помещение в кратчайшие сроки, с учетом любых задержек из-за урегулирования страховых требований или по любой причине, не зависящей от Владельца. Если часть Сдаваемого в аренду помещения пригодна для использования, Арендатор обязан платить арендную плату за используемую часть. Если Сдаваемое в аренду помещение повреждено и Владелец определяет, что Сдаваемое в аренду помещение не подлежит ремонту, срок настоящего Договора аренды заканчивается, и Арендатор должен освободить Сдаваемое в аренду помещение. Если пожар или происшествие были вызваны действиями Арендатора, затраты на ремонт должны быть возмещены Арендатором Владельцу в качестве дополнительной арендной платы.

**13. НАРУШЕНИЯ СО СТОРОНЫ АРЕНДАТОРА:** Если Арендатор не соблюдает какие-либо обязательства по настоящему Договору аренды, создает неудобства, своим поведением угрожает безопасности других арендаторов, умышленно наносит ущерб имуществу или беспокоит других арендаторов, Владелец вправе прекратить аренду и расторгнуть Договор аренды 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 РАСТОРЖЕНИИ И ПРОЦЕСС РАССМОТРЕНИЯ ЖАЛОБЫ; УВАЖИТЕЛЬНАЯ ПРИЧИНА.**

a. Уведомление о расторжении. HUD вводит дополнительные требования к уведомлению о расторжении в соответствии с разделом 6 Жилищного закона Соединенных Штатов от 1937 года («Закон» с поправками) для проектов государственного жилья, получающих субсидии в рамках RAD и квартир, не связанных с RAD PBV, которые

расположены на Объекте. В дополнение к правилам в 24 CFR § 983.257, касающимся прекращения аренды и выселения Владельцем, процедура расторжения договора для объектов RAD и объектов, не связанных с RAD в PBV, преобразованных в PBV, потребует надлежащего письменного уведомления о расторжении Договора аренды для Арендаторов, которое должно быть предоставлено в следующие сроки:

i. Разумный период времени, но не более 30 дней:

- Если возникает угроза здоровью или безопасности других арендаторов, сотрудников Владельца или лиц, проживающих в непосредственной близости от Сдаваемого в аренду помещения; или
- В случае любой связанной с наркотиками или насильственной преступной деятельности или любого осуждения за уголовное преступление;

ii. Не менее 14 дней в случае неуплаты арендной платы; и

iii. Не менее 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.

b. 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 договора предоставило возможность проведения неофициальных слушаний, как указано в 24 CFR § 982.555. RAD укажет альтернативные требования для 24 CFR § 982.555 (b) в части, которая определяет, когда

неофициальные слушания не требуются, и будет подразумевать следующее:

i. Помимо причин, требующих возможности проведения неофициальных слушаний, указанных в 24 CFR § 982.555 (a)(1)(i)-(v), Арендатору должна быть предоставлена возможность неофициальных слушаний для любого спора, который может возникнуть у Арендатора в связи с действием Владельца в рамках Договора аренды Арендатора, действиями администратора договора в соответствии с требованиями RAD или требованиями PBV, не связанными с RAD, которые отрицательно влияют на права, обязанности, благосостояние или статус Арендатора.

- Применительно к любым слушаниям, требуемым согласно 24 CFR § 982.555 (a)(1)(i)-(v) (которое относится к субсидии в соответствии с Разделом 8), слушания будут проводиться NYCHA как администратором договора, что в настоящее время является стандартным вариантом в рамках программы. Должностное лицо, проводящее слушания, должно быть выбрано в соответствии с 24 CFR §982.555 (e)(4)(i).

- Применительно к любым дополнительным слушаниям, в рамках которых Арендатор может пожаловаться на действия Владельца, отрицательно влияющие на права, обязанности, благосостояние или статус Арендатора согласно его Договору аренды, слушания будет проводить Владелец.

ii. Неофициальные слушания не потребуются для объединенных жалоб или споров между жильцами без участия Владельца или администратора договора. Данное требование к слушаниям не применяется к инициированию или обсуждению изменений политики между группой или группами Арендаторов и Владельцем или NYCHA в качестве администратора договора, и не должно использоваться для решения таких споров.

iii. Владелец уведомляет Арендатора о возможности запросить неофициальные слушания, 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. Владелец должен предоставить возможность проведения неофициальных слушаний до выселения.

c. Уважительная причина. Владелец вправе расторгнуть настоящий Договор аренды или отказаться от его продления только при наличии уважительной причины:

i. К уважительным причинам для расторжения или отказа от продления договора аренды относятся следующие:

(A) Серьезное или неоднократное нарушение Договора аренды;

(B) Нарушение федерального, государственного или местного законодательства, которое налагает обязательства на Арендатора в связи с его размещением в Сдаваемом в аренду помещении или его использованием;

(C) Преступная деятельность или злоупотребление алкоголем (как указано в подпункте ii ниже); или

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

ii. Преступная деятельность или злоупотребление алкоголем:

(A) Владелец вправе прекратить аренду в течение срока действия Договора аренды, если Арендатор, любой член домохозяйства, гость или другое лицо, находящееся под контролем Арендатора, участвует в следующем:

(1) Любая преступная деятельность, которая угрожает здоровью или безопасности или праву на мирное проживание в своем жилище лиц, проживающих на Объекте или в непосредственной близости от него, или здоровью или безопасности Владельца, Управляющего агента и их сотрудников, или лиц, выполняющих функцию администрирования или несущих ответственность по администрированию договоров от имени NYCHA в качестве



администратора договора НАР по Разделу 8 на Объекте;

(2) Любые противоправные действия насильственного характера на территории Объекта или рядом с ним; или

(3) Любая преступная деятельность, связанная с наркотиками, на территории Объекта или рядом с ним.

(В) Владелец вправе расторгнуть договор аренды в течение срока действия Договора аренды, если любой член домохозяйства:

(1) Скрывается с целью избежать судебного преследования, содержания под стражей или заключения после осуждения за преступление или попытку совершения преступления, которое является уголовным преступлением в соответствии с законами места, из которого бежит человек, или которое в случае штата Нью-Джерси является тяжким правонарушением; или

(2) Нарушает условия условно-досрочного освобождения в соответствии с федеральным законодательством или законодательством штата.

(С) Владелец вправе прекратить аренду в связи с преступной деятельностью члена домохозяйства в соответствии с настоящим разделом, если Владелец установит, что член домохозяйства совершил преступную деятельность, независимо от того, был ли член домохозяйства арестован или осужден за такую деятельность.

(D) Владелец вправе прекратить аренду в течение срока Аренды, если какой-либо член домохозяйства злоупотреблял алкоголем, и это угрожает здоровью, безопасности или праву на мирное пользование Объектом других жильцов.

iii. Другая уважительная причина для прекращения аренды.

(А) В течение первоначального срока действия Договора аренды другой уважительной причиной для прекращения аренды должны быть определенные действия

или бездействие Арендатора или члена домохозяйства Арендатора.

(В) В течение первоначального срока действия Договора аренды или в течение любого срока продления другие уважительные причины включают следующее:

(1) Беспокойство соседей,

(2) Повреждение имущества, или

(3) Образ жизни или бытовые привычки, наносящие ущерб Сдаваемому в аренду помещению или Объекту.

(С) По истечении первоначального срока действия Договора аренды такая уважительная причина включает отказ Арендатора принять предложение Владельца заключить новый Договор аренды или пересмотреть действующий.

## 15. ЮРИДИЧЕСКИЕ РАСХОДЫ:

Если Владелец или Арендатор понесут юридические расходы и (или) судебные издержки при обеспечении соблюдения каких-либо прав Владельца или Арендатора по настоящему Договору аренды или в соответствии с законом, ни одна из сторон не имеет права на возмещение таких юридических расходов и (или) судебных издержек.

**16. ПОВТОРНЫЙ ЗАЕЗД:** Если Арендатора выселяют в судебном порядке, Владелец вправе войти в Сдаваемое в аренду помещение, не неся ответственности за восстановление владения помещением, и вправе повторно сдать в аренду Сдаваемое в аренду помещение.

**17. МЫТЬЕ ОКОН:** Арендатор не вправе позволять осуществлять мытье окон снаружи, кроме случаев, когда такая услуга предоставляется Владельцем.

**18. МЕСТА ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ:** Арендатор не вправе размещать детские коляски, велосипеды или любое другое имущество на эвакуационных лестницах, крышах, тротуарах, подъездах, проездах, в лифтах, на лестницах, в холлах или любых других местах общего пользования. Подъезды к местам общего пользования разрешены только для входа в Сдаваемое в аренду помещение и

здание и выхода из них. Для доставки могут использоваться только те лифты и проходы, которые обозначены должным образом Владельцем.

**19. МУСОР И ОТХОДЫ:** Мусор и изделия, подлежащие вторичной переработке, должны быть перенесены в подвал или другое место, указанное Владельцем, в соответствии с указаниями Владельца. Ковры, коврики или другие изделия нельзя вывешивать или вытряхивать из окон или балконов здания. Арендатор 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. Арендатор не вправе размещать какой-либо мусор за пределами Сдаваемого в аренду помещения или вне здания, кроме как в безопасных контейнерах и только в местах, обозначенных Владельцем. Арендатор несет ответственность перед Владельцем за любые нарушения, предписания по поводу которых выдаются Владельцу в результате того, что Арендатор не выполнил утилизацию надлежащим образом или иным образом нарушил законодательство.

#### **20. ЗАПРЕТ НА ДОМАШНИХ ЖИВОТНЫХ:**

а. Владелец должен предусмотреть политику в отношении домашних животных, которая, по меньшей мере, разрешает всем жильцам иметь такое количество и такие виды домашних животных, которые в настоящее время согласованы NYCHA для жильцов, а именно регистрацию одной собаки или кошки массой не более 25 (двадцати пяти) фунтов (чистопородные или смешанные породы), при этом регистрация добермана-пинчера, питбультерьера и ротвейлера запрещается; также разрешается иметь разумное количество других домашних животных, например мелкие птицы в клетках (попугаи, канарейки), рыбы и мелкие животные в клетках (хомяки, песчанки, морские свинки). Все домашние животные должны содержаться в соответствии с Кодексом здравоохранения Нью-Йорка и Правилами проживания. Владелец не отказывается от своего права отказать в регистрации или возражать против регистрации любого другого домашнего животного, принадлежащего Арендатору или любому другому Арендатору.

б. Если у Арендатора есть собака или кошка, официально зарегистрированная в NYCHA, или разумное 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 преобразования Объекта, Арендатору будет разрешено содержать такую собаку, кошку или других животных в помещении.

с. Животные-поводыри: Животное-поводырь должно быть зарегистрировано Управляющим агентом перед тем, как будет размещено в Сдаваемом в аренду помещении; может потребоваться документация, подтверждающая необходимость в животном-поводыре.

д. Ни при каких обстоятельствах не допускается находиться с собакой, кошкой или другими животными в каком-либо 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 аренды.

**21. ДЫМОВАЯ ПОЖАРНАЯ СИГНАЛИЗАЦИЯ И СИСТЕМА АВТОМАТИЧЕСКОГО КОНТРОЛЯ И СИГНАЛИЗАЦИИ О ПРЕВЫШЕНИИ ДОПУСТИМОЙ КОНЦЕНТРАЦИИ УГАРНОГО ГАЗА В ВОЗДУХЕ:** Арендатор подтверждает, что в Сдаваемых в аренду помещениях установлены сигнализаторы дыма и угарного газа в надлежащем рабочем состоянии согласно законодательству.

**22. ОКОННЫЕ РЕШЕТКИ:** Арендатор настоящим соглашается уведомить Владельца в случае, если в Сдаваемом в аренду помещении проживает ребенок в возрасте десяти лет или младше. Арендатор не имеет права устанавливать какие-либо ограждения или решетки на окнах без письменного разрешения Владельца или снимать оконные решетки, установленные Владельцем. Арендатор несет ответственность перед Владельцем за любые нарушения, предписания по поводу которых выдаются Владельцу в результате того, что Арендатор не разрешил Владельцу установить оконные решетки или установил какие-либо ограждения или решетки на любом окне с нарушением законодательства.

**23. ОТСЛАИВАНИЕ КРАСКИ:** Арендатор настоящим соглашается уведомить Владельца о любых случаях, когда краска в Сдаваемом в аренду помещении отслаивается, трескается, отходит, пузырится или отпадает иным образом, с тем, чтобы Владелец мог устранить такое состояние, а также соглашается уведомить Владельца в случае, если в Сдаваемом в аренду помещении проживает ребенок младше шести лет.

**24. СЛУЖЕБНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ:** Кладовая, доступ на крышу, прачечная в здании или главная телевизионная антенна могут быть предоставлены Владельцем на его усмотрение. Владелец 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:** Арендатор не имеет права приклеивать или прибивать к полу ковровое покрытие, плитку или линолеум. Арендатор не имеет права оклеивать стены или потолок обоями или другими настенными покрытиями. При освобождении Арендатором Сдаваемого в аренду помещения оно должно быть оставлено окрашенным в тот же цвет, что и при сдаче в аренду. Арендатор 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 Владельца.

**26. ВНЕСЕНИЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ:** Если Владелец возбуждает судебное дело против Арендатора, от Арендатора могут потребовать внести арендную плату в суд. Неспособность внести такую арендную плату может привести к вынесению окончательного судебного решения против Арендатора.

**27. ТЕРРАСЫ И БАЛКОНЫ:** В Сдаваемом в аренду помещении может быть предусмотрена терраса или балкон. Условия настоящего Договора аренды распространяются на террасу или балкон, как если бы терраса или балкон

были частью Сдаваемого в аренду помещения. Владелец может установить особые правила для террасы и балкона. Владелец уведомит Арендатора о таких правилах. Несоблюдение Арендатором таких правил является нарушением существенных обязательств по Договору аренды. Арендатор должен содержать террасу или балкон в исправном состоянии и чистоте, убирая снег, лед, листья и мусор. Запрещается готовить еду на террасе или балконе. Арендатор не имеет права размещать растения или устанавливать ограждение, делать какие-либо пристройки к террасе или балкону или использовать такое пространство для хранения вещей. Если Арендатор разместит вещи на террасе или балконе, Владелец имеет право вывезти их и поместить на хранение за счет Арендатора.

**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 Владельцем (при наличии таковых), будут использоваться Арендатором согласно порядку и расписанию, указанным Владельцем. Арендатор не имеет права сушить или проветривать одежду на крыше или в других местах общего пользования, а также на террасе или балконе, если таковые имеются. Арендатор может использовать стиральные машины, если таковые имеются, под свою ответственность.

**30. ПРЕДОСУДИТЕЛЬНОЕ ПОВЕДЕНИЕ:** Арендатор, члены его семьи, гости, сотрудники или посетители не должны участвовать в каких-либо действиях, которые делают Сдаваемые в аренду помещения или здание хуже пригодными для проживания Арендатора или других жильцов. Арендатор не должен создавать или разрешать создавать какие-либо беспокоящие шумы в Сдаваемом в аренду помещении или здании или разрешать делать что-либо, что будет нарушать права, комфорт или удобство других жильцов здания.

**31. ЗАПРЕТ НА УСТАНОВКУ ВЫСТУПАЮЩИХ ОБЪЕКТОВ:** Арендатор

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 Владельца.

**32. ПЕРЕЕЗД:** Арендатор имеет право использовать лифт для перемещения мебели и вещей только в определенные дни и в определенные часы. Владелец не несет ответственности за какие-либо расходы, затраты или ущерб, понесенные Арендатором при переезде из-за задержек, которые были вызваны недоступностью лифта. Арендатор несет ответственность за любой ущерб, причиненный зданию или Сдаваемому в аренду помещению во время такого переезда.

**33. ОКОНЧАНИЕ СРОКА ДЕЙСТВИЯ:** По окончании срока действия Договора аренды Арендатор должен оставить Сдаваемое в аренду помещение в чистоте и исправном состоянии, при этом допускается разумный износ. Арендатор должен вынести все свое личное имущество из Сдаваемого в аренду помещения после выезда. Если какое-либо имущество остается в Сдаваемом в аренду помещении по истечении срока действия, Владелец будет считать его брошенным имуществом, которое Владелец вправе выбросить или продать. Арендатор соглашается оплатить любые расходы, понесенные Владельцем в результате утилизации Владельцем указанного имущества.

**34. ЮРИСДИКЦИЯ.** Арендатор соглашается с юрисдикцией Жилищного суда и всех других судов города и штата Нью-Йорк. Арендатор прямо заявляет, что в случае вынесения судебного решения против него Владелец может привести в исполнение судебное решение в отношении любого имущества или активов Арендатора, где бы они ни находились.

**35. ОТНОШЕНИЕ К ВОИНСКОЙ ОБЯЗАННОСТИ:**

Арендатор заявляет, что он служит в армии США или находится на иждивении военнослужащего США.

Арендатор заявляет, что он **не служит** в армии США и **не находится** на иждивении военнослужащего США. Арендатор должен

уведомить Владельца в течение десяти дней после призыва в армию.

Приведенный выше ответ предназначен только для справочных целей и для защиты Арендаторов, которые находятся на военной службе или могут поступить на нее.

**36. СВЯЗАННЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАМИ СТОРОНЫ:** Настоящий Договор аренды имеет обязательную силу для Владельца и Арендатора, а также для всех тех, кто заявляет о праве или имеет право наследовать законные интересы Владельца или Арендатора.

**37. БЛАНКИ:** Арендатор соглашается заполнять все бланки, которые могут периодически запрашиваться Владельцем и необходимы для работы Объекта, получения связанной с ним субсидии или финансирования, или обусловлены иным поручением кредиторов Владельца, НУСНА или законодательством.

**38. ПОДЧИНЕННОСТЬ:** Права Арендатора, включая все права, предоставленные в соответствии с условиями настоящего Договора аренды, 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 аренды 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 аренды перестает действовать в день такого изъятия. В таком случае Арендатор не будет иметь никаких претензий к Владельцу о возмещении ущерба на основании такого изъятия, и Арендатор

будет обязан передать Сдаваемое в аренду помещение Владельцу после письменного уведомления от Владельца Арендатору о таком изъятии государством за 30 дней.

**41. СТРОИТЕЛЬСТВО/УДОБСТВО:**

Соседние здания могут быть частью строительных проектов, могут подвергаться ремонту или сносу. Владелец не будет нести ответственности перед Арендатором, и Арендатор не будет стремиться привлечь Владельца 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 Владельца в любое время требовать неукоснительного выполнения любого пункта настоящего Договора аренды не должен толковаться как отказ Владельца от своих прав. Владелец может отказаться от применения каких-либо положений настоящего Договора аренды только в письменном виде. При условии осведомленности Владельца о нарушении каких-либо условий или положений настоящего Договора аренды, принятие арендной платы Владельцем не является отказом предпринимать действия в отношении такого нарушения.

**43. ПРОДЛЕНИЕ:** «Срок действия» Договора аренды, определяемый как период между датами «Начала» и «Окончания», указанными в Договоре аренды, 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. Независимо от вышесказанного, настоящий Договор аренды будет автоматически продлеваться на последовательные определенные сроки при условии, что Владелец сможет расторгнуть Договор аренды по уважительной причине, как указано в пункте 14с.

**44. УВЕДОМЛЕНИЯ:** Все уведомления, которые включают счета и (или) другие заявления в отношении настоящего Договора

аренды, должны быть оформлены в письменном виде. Уведомления Арендатору должны быть отправлены Арендатору в Сдаваемое в аренду помещение обычной почтой, за исключением того, что любое уведомление о несоблюдении каких-либо условий настоящего Договора аренды должно быть отправлено заказным письмом. Уведомления Владельцу должны быть отправлены Владельцу заказным письмом на адрес, указанный в настоящем Договоре аренды, или на такой другой адрес, о котором Владелец уведомит Арендатора в письменном виде. Уведомления будут считаться доставленными в течение 5 (пяти) календарных дней с даты отправки.

**45. ДАННОЕ СДАВАЕМОЕ В АРЕНДУ ПОМЕЩЕНИЕ НЕ РЕГУЛИРУЕТСЯ ПОЛОЖЕНИЯМИ ЗАКОНА О СТАБИЛИЗАЦИИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ:**

Подразумевается, что на Сдаваемые в аренду помещения, являющиеся предметом настоящего Договора аренды, не распространяется Закон о стабилизации арендной платы.

**46. ПОЛОЖЕНИЯ ЗАКОНА О НАСИЛИИ В ОТНОШЕНИИ ЖЕНЩИН (VIOLENCE AGAINST WOMEN ACT, VAWA):**

a. Инцидент или инциденты фактического или потенциального домашнего насилия, насилия на свиданиях, посягательства на половую неприкосновенность или преследования не будут истолкованы как серьезное или неоднократное нарушение Договора аренды жертвой или потенциальной жертвой такого насилия и не будут являться уважительной причиной для прекращения права на получение субсидии, аренду или прав на размещение жертвы такого насилия.

b. Преступная деятельность, непосредственно связанная с жестоким обращением со стороны члена домохозяйства Арендатора, любого гостя или другого лица, находящегося под контролем Арендатора, не является основанием для прекращения права на получение субсидии, аренды или прав на размещение, если Арендатор или непосредственный член домохозяйства Арендатора является жертвой или потенциальной жертвой домашнего насилия, насилия на свиданиях, посягательства на

половую неприкосновенность или преследования.

с. Несмотря на какие-либо ограничения на прием, размещение или прекращение проживания или субсидии, или любые федеральные, государственные или местные законы об обратном, Владелец и (или) Управляющий агент могут «разделить» договор аренды или иным образом исключить члена домохозяйства из договора аренды, независимо от того, подписал ли член домохозяйства договор аренды, с целью выселения, удаления, прекращения права проживания или получения субсидии для любого лица, которое является Арендатором или законным жильцом и которое участвует в преступных актах физического насилия в отношении членов домохозяйства или других лиц. Эта мера может быть предпринята без выселения, удаления, прекращения субсидирования или иного наказания жертвы насилия, которая также является Арендатором или законным жильцом. Такое выселение, удаление, прекращение прав на размещение или субсидирования должно осуществляться в соответствии с процедурами, предписанными федеральным, государственным и местным законодательством для расторжения договоров или предоставления субсидий в рамках Программы РАСТ.

d. Никакое положение настоящего раздела не может быть истолковано как ограничивающее полномочия Владельца и (или) Управляющего агента в отношении выполнения судебных постановлений, касающихся прав доступа или контроля над имуществом (при получении соответствующего уведомления), включая постановления о гражданской защите, изданные для защиты жертвы и выпущенные с целью распределения или владения имуществом членами домохозяйства в случае распада семьи.

e. Никакое положение настоящего раздела не ограничивает какие-либо иным образом имеющиеся полномочия Владельца и (или) Управляющего агента по выселению Арендатора или прекращению выплат ему субсидии за любое нарушение Договора аренды, не основанное на акте или актах насилия в отношении Арендатора или члена домохозяйства Арендатора при условии, что Владелец и (или) Управляющий агент не предъявляют к лицу, которое является или являлось жертвой домашнего насилия, насилия

на свиданиях, посягательства на половую неприкосновенность или преследования, более строгие стандарты по сравнению с другими арендаторами, при вынесении решения относительно выселения или прекращения субсидирования.

f. Никакое положение настоящего раздела не может быть истолковано как ограничение полномочий Владельца и (или) Управляющего агента по прекращению аренды или выплаты субсидий любому Арендатору, если Владелец и (или) Управляющий агент может продемонстрировать наступление реальной и неминуемой угрозы для других арендаторов, сотрудников Владельца и (или) Управляющего агента, или тех, кто обслуживает Сдаваемые в аренду помещения, в случае, если Арендатор не будет выселен или лишен субсидий.

g. Никакое положение настоящего раздела не может быть истолковано как заменяющее какое-либо положение любого федерального, государственного или местного законодательства, которое обеспечивает большую защиту по сравнению с данным разделом, для жертв домашнего насилия, насилия на свиданиях, посягательства на половую неприкосновенность или преследования.

**47. ЛОЖНАЯ ИНФОРМАЦИЯ; ОТСУТСТВИЕ ПОДТВЕРЖДЕНИЯ:** В дополнение к любым другим правам, доступным NYCHA, если Арендатор предоставляет ложную информацию по любому заявлению, свидетельству или запросу о промежуточной корректировке или не сообщает о промежуточных изменениях в доходе или составе семьи или других факторах, учитываемых при расчете доли Арендатора в арендной плате, и в результате выплачивает долю Арендатора в арендной плате, которая меньше суммы, предусмотренной формулами арендной платы HUD или NYCHA, Арендатор соглашается возместить NYCHA разницу между частью арендной платы, которую Арендатор должен был заплатить, и частью арендной платы, которую он фактически заплатил. Арендатор не обязан возмещать NYCHA заниженную плату, обусловленную исключительно несоблюдением со стороны NYCHA процедур HUD по расчету арендной платы по договору или ежемесячных выплат жилищной субсидии.

**48. ПОЛНОТА СОГЛАШЕНИЯ:** Владелец и Арендатор ознакомились с настоящим Договором аренды и соглашаются с тем, что Договор и указанные ниже Приложения содержат исчерпывающую договоренность сторон относительно аренды Сдаваемого в аренду помещения. Договор аренды может быть изменен только в письменном виде. Письменный документ должен быть подписан Владелцем и Арендатором.

**49. ПРИЛОЖЕНИЯ:** Следующие Приложения прилагаются к настоящему Договору аренды и являются его частью:

- a. Уведомление об оконных решетках;
- b. Заявление о раскрытии информации о наличии на Объекте свинец-содержащей краски
- c. Риски наличия свинец-содержащей краски в доме (на испанском и английском языках)
- d. Уведомление об аренде/начале размещения для предотвращения опасности, связанной со свинец-содержащей краской в отношении детей;
- e. Приложение РАСТ к договору аренды жилого помещения;
- f. Приложение в отношении финансирования посредством безналоговых облигаций (отметьте здесь, если применимо \_\_\_);
- g. Дополнительное соглашение об аренде - Программа ваучеров по Разделу 8 для проектной недвижимости HUD-52530-с (отметьте здесь, если применимо \_\_\_);
- h. Дополнительное соглашение об аренде - Программа ваучеров Раздела 8 для арендаторов HUD-52641-а (отметьте здесь, если применимо \_\_\_);
- i. Бланк выбора варианта расчета арендной платы (отметьте здесь, если применимо \_\_\_);
- j. Политика в отношении курения; и
- k. Бланк об опасности аллергенов в помещении

Если какие-либо положения Приложений противоречат любым другим положениям Договора об аренде, положения Приложений будут иметь преимуществовую силу. Любые другие условия Договора аренды, не противоречащие положениям Приложений, остаются в силе.

**50. АВТОНОМНОСТЬ ПОЛОЖЕНИЙ:** Если какое-либо положение настоящего Договора аренды нарушает какое-либо требование закона, такое положение считается недействительным, применимое положение закона считается замененным, а все другие положения настоящего Договора остаются в силе.

**51. СПРИНКЛЕРНАЯ ПРОТИВОПОЖАРНАЯ СИСТЕМА.** В Сдаваемых в аренду помещениях отсутствует обслуживаемая и действующая спринклерная противопожарная система, если не указано ниже:

В Сдаваемых в аренду помещениях предусмотрена обслуживаемая и действующая спринклерная противопожарная система. Последняя дата технического обслуживания и осмотра: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_.

**52. ПОЛИТИКА В ОТНОШЕНИИ КУРЕНИЯ.** Владелец имеет Политику в отношении курения, прилагаемую к настоящему Соглашению в качестве Приложения.

Принятие Владелцем требований в настоящем пункте 52 не делает Владельца гарантом здоровья Арендатора или любого другого жильца или отсутствия табачного дыма в зонах ограниченного доступа, если таковые имеются. Владелец категорически отказывается от любых подразумеваемых или явных гарантий в отношении того, что воздух на Объекте будет повышенного или улучшенного качества, или что на Объекте будет отсутствовать опасность пассивного курения.

**53. ЭЛЕКТРОННАЯ ПОДПИСЬ.**

a. Любая электронная подпись должна иметь такую же юридическую и исковую силу, что и подпись, выполненная вручную, в максимальной степени, разрешенной применимым законодательством, включая Федеральный закон об электронных подписях в глобальной и национальной торговле, Закон штата Нью-Йорк об электронных подписях и записях или любой аналогичный закон штата, основанный на Едином законе об электронных транзакциях, и стороны настоящим

отказываются от любых возражений против обратного.

б. Владелец, Управляющий агент и Арендатор признают и соглашаются с тем, что настоящий Договор аренды может быть заключен с помощью 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 аренды будет признана недействительной, остальные положения Договора аренды остаются в силе.**

\_\_\_\_\_  
Владелец/Агент (от имени Владельца)  
Дата

\_\_\_\_\_  
Арендатор Дата

\_\_\_\_\_  
Арендатор Дата

Наименование проекта: \_\_\_\_\_

Расположение проекта: \_\_\_\_\_

Адрес здания: \_\_\_\_\_

Квартира №: \_\_\_\_\_

Арендатор: \_\_\_\_\_

Соарендатор: \_\_\_\_\_

**ПЕРЕВОД ДОГОВОРА АРЕНДЫ И ПРИЛОЖЕНИЯ**

Перевод настоящего документа доступен \_\_\_\_\_ [указать соответствующее место].  
предоставляет перевод только для вашего сведения. Пожалуйста, заполните англоязычную версию документа».

Доступны переводы на испанский, русский, упрощенное письмо китайского языка, традиционное письмо китайского языка и любой другой язык, необходимый в зависимости от потребностей объекта.



**ПРОГРАММА PERMANENT AFFORDABILITY COMMITMENT TOGETHER (PACT)**  
**ПРИЛОЖЕНИЕ К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

**1. РАЗМЕР ЖИЛЬЯ; ТРЕБОВАНИЕ НАДЛЕЖАЩЕГО РАЗМЕРА ЖИЛЬЯ**

Если во время преобразования Арендатор не проживает в квартире, соответствующей размеру его семьи, в соответствии со стандартами проживания в программе Управления жилищного строительства города Нью-Йорка (New York City Housing Authority, NYCHA) по Разделу 8, и у него отсутствует потребность в наличии разумных приспособлений или жалоба, которые давали бы разрешение на проживание в этой квартире, Арендатор должен переехать в квартиру подходящего размера. Если на Объекте отсутствует подходящая квартира, Арендатор может оставаться в своей текущей квартире до тех пор, пока не появится квартира подходящего размера. Когда появится квартира подходящего размера, Арендатор, проживающий в квартире ненадлежащего размера, должен (1) переехать в квартиру соответствующего размера в течение разумного периода времени, установленного NYCHA, при условии уведомления, которое будет предоставлено не менее чем за 30 (тридцать) дней Владельцем и (или) Управляющим агентом, или (2) запросить ваучер на переезд для переезда за пределы Объекта. Данное требование в отношении надлежащего размера применяется независимо от того, регулируется ли квартира Арендатора Договором RBV HAR или получает ли Владелец ежемесячную выплату жилищной субсидии от NYCHA за квартиру неподходящего размера. Если Владелец получает ежемесячную выплату жилищной субсидии за квартиру неподходящего размера, и Арендатор не освобождает эту квартиру, NYCHA должно прекратить ежемесячную выплату жилищной субсидии в отношении квартиры, и Арендатор перестанет быть участником Программы Раздела 8 NYCHA и может быть выселен Владельцем и (или) Управляющим агентом.

**2. САНКЦИИ ЗА ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЛОЖНОЙ ИНФОРМАЦИИ**

Сознательное предоставление Владельцу и (или) Управляющему агенту ложной информации о доходах или других факторах, учитываемых при определении права Арендатора и арендной платы, является существенным несоблюдением Договора и основанием для прекращения аренды. Кроме того, Арендатор может быть подвергнут гражданским и уголовным санкциям, предусмотренным федеральным законодательством, включая, помимо прочего, штрафы и тюремное заключение.

**3. ПРОДОЛЖАЮЩИЕСЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО АРЕНДЕ**

Если настоящий Договор аренды не является первоначальным договором аренды, подписанным Арендатором, Владельцем и (или) Управляющим агентом, а был заключен после действующего договора аренды, действующий договор аренды считается расторгнутым после заключения настоящего Договора аренды. Тем не менее, любая неуплата или нарушение обязательств по аренде, возникающие в соответствии с предыдущим договором аренды Арендатора, остаются в силе по настоящему Договору аренды, независимо от того, была ли оформлена ли предыдущая аренда в отношении Сдаваемого в аренду помещения или другой квартиры, на Объекте или любом другом объекте Владельца. Все судебные разбирательства, включая административные действия, которые были инициированы или могли быть инициированы в соответствии с условиями предыдущего договора аренды, могут быть инициированы или продолжены в соответствии с настоящим Договором аренды.

В подтверждение чего нижеподписавшиеся лица оформили настоящее приложение.

В \_\_\_\_\_, 20 \_\_\_\_ г.

Арендатор:	Соарендатор:
В присутствии:	
Владелец:	
Подпись Управляющего агента (с расшифровкой):	

**ПЕРЕВОД ПРИЛОЖЕНИЯ**

Перевод настоящего документа доступен \_\_\_\_\_ [указать соответствующее место].  
\_\_\_\_\_ предоставляет перевод только для вашего сведения. Пожалуйста, заполните англоязычную версию документа».

--

Доступны переводы на испанский, русский, упрощенное письмо китайского языка, традиционное письмо китайского языка и любой другой язык, необходимый в зависимости от потребностей объекта.

--

English	<b><u><i>You can find translated versions of this document at <a href="http://pactrenaissance.com">pactrenaissance.com</a></i></u></b>
Chinese	<b><u>您可以在<a href="http://pactrenaissance.com">pactrenaissance.com</a>找到本文档的译文。</u></b>
French	<b><u>Vous trouverez des exemplaires traduits de ce document sur <a href="http://pactrenaissance.com">pactrenaissance.com</a></u></b>
Russian	<b><u>Переведенные версии этого документа можно найти по ссылке <a href="http://pactrenaissance.com">pactrenaissance.com</a></u></b>
Spanish	<b><u>Visite <a href="http://pactrenaissance.com">pactrenaissance.com</a> si desea encontrar versiones traducidas de este documento</u></b>