

ИНФОРМАЦИОННЫЙ БЮЛЛЕТЕНЬ №10

Права жителей на подачу жалоб и расторжение



После конвертирования RAD, если у вас возникнет спор с управляющим недвижимостью или владельцем, вы по-прежнему сможете запросить слушание для разрешения спора, и в большинстве случаев вам должно быть предоставлено предварительное письменное уведомление о том, будет ваш договор аренды расторгнут.



Что такое процесс рассмотрения жалоб?

Жалоба – это любой спор, который может возникнуть у вас с РНА по поводу действия, связанного с вашей арендой, или других действий РНА, которые, по вашему мнению, негативно влияют на вас. Процесс **рассмотрения жалобы** включает в себя **Процессуальные права** или шаги, которые владелец недвижимости должен выполнить при совершении конкретных действий, которые могут оказать на вас негативное влияние. Эти шаги предназначены для того, чтобы вы и РНА могли разрешать споры.



Как RAD повлияет на процесс рассмотрения жалоб?

Программа RAD продолжает действие аналогичных положений о рассмотрении жалоб и расторжении договора аренды, доступных в рамках процесса предоставления муниципального жилья (в соответствии с Разделом 9 Закона о жилищном строительстве 1937 года). В **Уведомлении об окончательной реализации RAD (4-я редакция)** подробно описаны права жителей, связанные с процессом рассмотрения жалоб.

Независимо от того, является ли ваша недвижимость частью программы муниципального жилья или была конвертирована в Раздел 8 через RAD вы получите письменное уведомление о причинах действия. В уведомлении также должно быть указано, как запросить проведение слушания, на котором вы можете представить причины, по которым вы считаете это действие неправильным.

Если ваша собственность будет преобразована по RAD, вы по-прежнему имеете право на справедливое слушание и письменное решение в разумные сроки, как и в случае с муниципальным жильем. РНА должен следовать решению о слушании жалобы, если он не уведомит вас о том, что:

- В ходе слушания по жалобе рассматривались вопросы, выходящие за рамки полномочий должностного лица, проводившего слушание, или должностное лицо, проводившее слушание, предложило решение, выходящее за рамки его полномочий; или
- Решение должностного лица, проводившего слушание, вступает в противоречие с законами или нормативными актами HUD.

Запрос или участие в слушании не влияет на ваше право передать дело в суд, если вы считаете, что ваш спор был урегулирован неправильно.



Что делать, если я получил уведомление о расторжении?

Как и в случае с муниципальным жильем, по RAD владелец недвижимости может **расторгнуть договор аренды** или не продлевать его только в том случае, если он следует определенным процедурам и если на это есть **причина**. У владельца есть причина, если вы серьезно или неоднократно нарушали условия договора аренды, в том числе:

- Невнесение платежей, причитающихся по договору аренды, таких как арендная плата или коммунальные платежи;
- Несоблюдение правил, перечисленных в договоре аренды, таких как поддержание чистоты и безопасности в квартире;
- Вовлеченность в преступную деятельность или злоупотребление алкоголем, в зависимости от серьезности проступка; или

Предоставление ложных сведений при первоначальном заявлении или во время ежегодной ресертификации, например, о вашем доходе или размере семьи.

Конвертированная недвижимость должна соответствовать правилам PBV и PBRA в отношении уведомления и прекращения субсидии на аренду. Как правило, вы должны получить соответствующее письменное уведомление о расторжении договора аренды:

- Не менее 14 дней за неуплату арендной платы;
- Не более 30 дней, если здоровью и безопасности других арендаторов угрожает опасность;
- Не более 30 дней за любую деятельность, связанную с наркотиками или насильственными преступлениями;
- Не более 30 дней при осуждении за тяжкое преступление.



Портленд, Мэн: Лоринг Хаус.