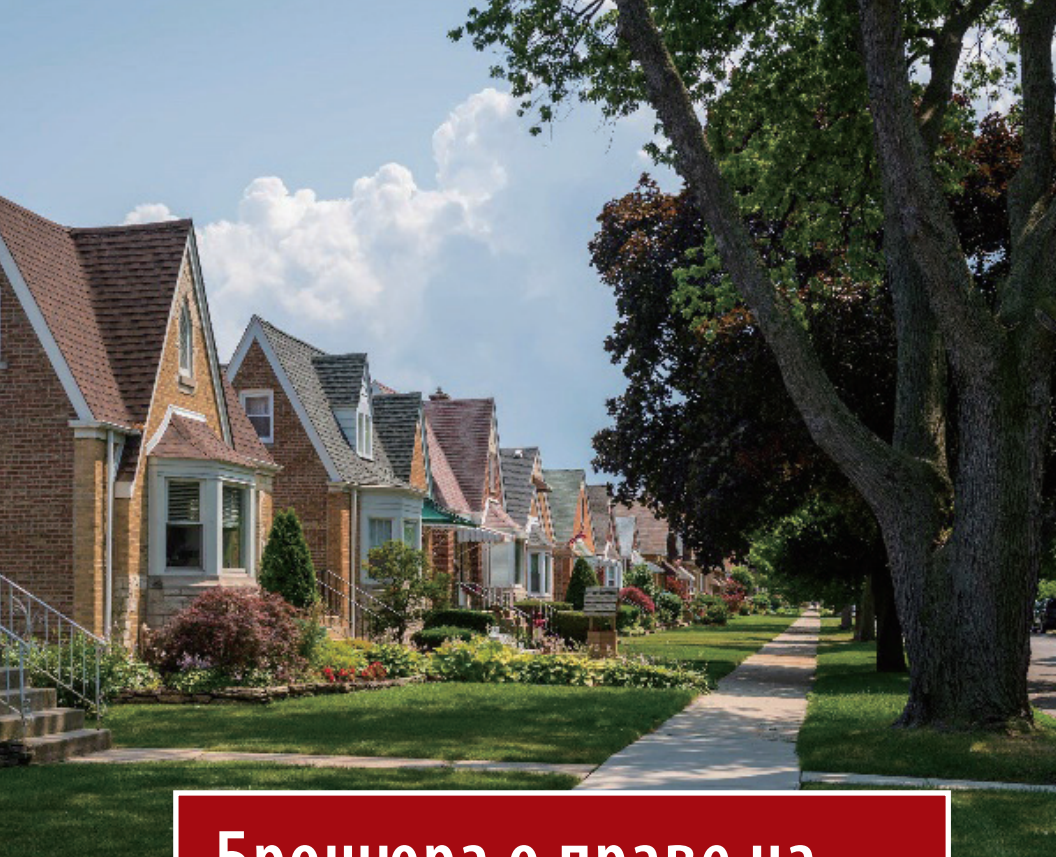


ПРАВО НА АРЕНДУ ЖИЛЬЯ В Г. ЧИКАГО





Брошюра о праве на аренду в г. Чикаго

Миссия Департамента жилищного обеспечения (Department of Housing, DOH) заключается в расширении доступности жилья и его выбора для жителей, а также в защите их права на получение качественного, доступного, безопасного и пригодного для проживания жилья. Брошюра «Право на аренду» создана Чикагским консультативным комитетом по праву на аренду жилья, который созывается DOH и состоит из общественных организаций, поддерживающих арендаторов и арендодателей г. Чикаго. Эта группа выпустила данную брошюру, чтобы все арендаторы и арендодатели г. Чикаго знали свои права и обязанности и расширяли миссию DOH.

УКАЗ О СПРАВЕДЛИВОМ УВЕДОМЛЕНИИ

[Chicago.gov/FairNotice](https://chicago.gov/FairNotice)

Указ о справедливом уведомлении (Fair Notice Ordinance) был одобрен Чикагским городским советом (Chicago City Council) в июле 2020 года. В нем установлены новые права и обязанности арендаторов и арендодателей, чтобы обеспечить арендаторам г. Чикаго больший уровень стабильности.

Самое главное, указ увеличивает количество уведомлений, которые должен направить арендодатель, чтобы сообщить о том, что он не будет продлевать или расторгать договор аренды или же не будет повышать арендную плату. Указ также увеличивает срок, в течение которого арендатор может прекратить процесс выселения, оплатив задолженность по арендной плате и судебные издержки арендодателя.

Если ваш арендодатель намерен расторгнуть договор аренды или повысить арендную плату согласно указу, он обязан:

- отправить уведомление о расторжении договора аренды за 60 дней, если вы прожили в квартире более шести месяцев, но менее трех лет;
- отправить уведомление о расторжении договора аренды за 120 дней, если вы прожили в квартире более трех лет.

Эти правила распространяются на всех арендаторов, независимо от того, заключили ли они письменный договор аренды на год или неофициальный договор аренды продлеваемый ежемесячно. Эти правила не применяются, если процесс выселения начался из-за неуплаты арендной платы или другого нарушения договора аренды.

Если арендодатель не отправил соответствующее уведомление, арендатор имеет право оставаться в квартире в течение соответствующего периода отправки уведомления или заплатить арендную плату за предыдущий период отправки уведомления.



Поддержка при выселении

[Chicago.gov/Eviction](https://chicago.gov/Eviction)

- 1. Не занимайтесь самовыселением.** Если вы получили уведомление о выселении, знайте, что выселить вас может только шериф. Попытки арендодателя выселить вас из дома незаконны.
- 2. Получите юридическую помощь.** Юридическая помощь по вопросам жилья и задолженностей округа Кук — это бесплатный ресурс, помогающий арендодателям и арендаторам решать вопросы, касающиеся жилья и задолженностей. Посетите веб-сайт cookcountylegalaid.org или позвоните по номеру 855.956.5763. Для получения юридической поддержки арендаторы могут посетить веб-сайт rentervention.com или отправить сообщение с текстом «Привет!» («hi») на номер 866.773.6837.

Что такое блокировка доступа в жилье?

«Блокировка» имеет место, когда арендодатель предпринимает или угрожает предпринять любое из следующих действий в отношении дома или квартиры, в которой проживает арендатор:

- смена или отключение входных замков;
- блокировка любого входа;
- демонтаж дверей или окон;
- отключение или вмешательство в инженерные сети жилого помещения, включая отопление, электричество, газ, горячую или холодную воду, водопровод и телефонную связь;
- демонтаж бытовой техники или оборудования;
- удаление личного имущества арендатора;
- применение или угрозы насильственных действий в отношении арендатора или его имущества;
- любое другое действие, делающее недвижимое имущество недоступным или непригодным для проживания.

Как сообщить о блокировке?

Блокировки доступа в жилье незаконны. Пострадавшие арендаторы должны позвонить по номеру 311, чтобы подать официальное заявление в полицию с подробным описанием инцидента с блокировкой.



Указ об арендодателях и арендаторах жилых помещений (Residential Landlord and Tenant Ordinance, RLTO)

Chicago.gov/RLTO

НА КАКОЕ АРЕНДУЕМОЕ ЖИЛЬЕ РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ ДЕЙСТВИЕ УКАЗА?

- Жилье, которое сдается по письменному или устному договору аренды (включая все субсидируемые единицы жилья, полученные при участии Управления по жилищным вопросам г. Чикаго (Chicago Housing Authority, CHA), Управления по развитию жилищного фонда штата Иллинойс (Illinois Housing Development Authority, IHDA), по ваучерам на жилье по 8-й программе (Section 8 Housing Choice Vouchers) и т. д.)

ИСКЛЮЧЕНИЯ

- Помещения в зданиях, занимаемых владельцами, с шестью или меньшим количеством жилищных единиц.
- Помещения в гостиницах, мотелях и домах на колесах, если только арендная плата не вносится ежемесячно и помещение не занято более 32 дней.
- Комнаты в общежитиях учебных заведений, приюты, жилые помещения для сотрудников и нежилая недвижимость, сдаваемая в аренду.
- Кооперативы и кондоминиумы, занимаемые владельцами.

КАКОВЫ ОБЩИЕ ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА В СООТВЕТСТВИИ С УКАЗОМ?

Арендатор, члены его семьи и приглашенные гости должны соблюдать все обязательства, налагаемые на арендаторов положениями Муниципального кодекса (Municipal Code), применимыми к жилым помещениям, включая раздел 7-28-859:

- Покупка и установка рабочих батареек в датчики дыма и угарного газа в квартире арендатора.
- Обеспечение безопасности и чистоты в помещении.
- Разумное использование всех видов оборудования и бытовой техники.
- Недопущение порчи имущества в съемном помещении умышленно или по неосторожности.
- Соблюдение тишины и недопущение нарушения покоя других жителей.

КАКОВЫ ОБЩИЕ ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ В СООТВЕТСТВИИ С УКАЗОМ?

- Предоставить арендатору письменное уведомление с указанием имени и фамилии, адреса и номера телефона владельца или управляющего.
- В течение 7 (семи) дней после вручения иска об обращении взыскания на заложенную недвижимость владелец или арендодатель помещения, являющегося предметом иска об обращении взыскания, должен в письменной форме сообщить всем арендаторам помещения о подаче иска об обращении взыскания. Владелец или арендодатель также должен письменно уведомить о подаче иска об обращении взыскания на заложенную недвижимость, прежде чем арендатор подпишет договор аренды.

- Уведомить новых или продлевающих срок аренды арендаторов:
 - 1) о ссылках на кодексы, выпущенные городом за предыдущие 12 месяцев;
 - 2) о судебных делах по жилищным вопросам, ожидающих слушания, или административных слушаниях;
 - 3) о периодах отключения водо-, электро- или газоснабжения здания в течение всего периода заселения.
- Поддерживать объект собственности в соответствии со всеми действующими положениями Муниципального кодекса.
- Не требовать от арендатора продления договора более чем за 90 дней до окончания срока действия договора.
- Если продление договора аренды или повышение арендной платы не планируется, отправить арендатору уведомление как минимум: 1) за 30 дней, если арендатор снимал квартиру не менее шести месяцев; 2) за 60 дней, если арендатор снимал квартиру от шести месяцев до трех лет; и 3) за 120 дней, если арендатор снимал квартиру более трех лет.
- Не применять запрещенные условия аренды.
- Предоставить сведения о постельных клопах. Перед заключением или продлением любого договора аренды жилья после даты вступления в силу настоящего указа от 2013 года арендодатель или любое лицо, уполномоченное заключить такой договор от его имени, должен предоставить арендатору информационную брошюру о профилактике и обработке от постельных клопов, подготовленную Департаментом здравоохранения в соответствии с разделом 7-28-860.



ПРАВО АРЕНДОДАТЕЛЯ НА ДОСТУП В СДАВАЕМОЕ ЖИЛЬЕ

- Арендатор должен в разумные сроки предоставить арендодателю доступ в арендуемое жилье после получения уведомления за два дня по почте, телефону, письменным уведомлением на электронную почту или другими способами, предназначенными для уведомления.
- Общее уведомление может быть направлено всем затрагиваемым арендаторам, если проведение ремонтных работ в местах общего пользования или в других помещениях может потребовать такого доступа.
- В экстренных случаях или когда ремонт в другом месте неожиданно требует доступа, арендодатель должен направить уведомление за два дня до доступа в помещение.

СТРАХОВЫЕ ДЕПОЗИТЫ И ПРЕДОПЛАТА АРЕНДЫ

- Арендодатель обязан выдать арендатору квитанцию об оплате страхового депозита с указанием фамилии и имени владельца, даты его получения и описания жилого помещения. Квитанция должна быть подписана лицом, получившим страховой депозит.
- При этом арендодатель может выдать электронную квитанцию, если страховой депозит выплачивается посредством электронного денежного перевода. Электронная квитанция должна содержать описание жилого помещения, сумму и дату внесения депозита, а также электронную или цифровую подпись.
- При этом арендодатель может принять арендную плату за первый месяц и страховой депозит одним чеком или одним электронным денежным переводом, а также положить эту арендную плату и страховой депозит на один счет, если в течение 5 дней после приема такого платежа он переведет страховой депозит на отдельный счет.
- Арендодатель должен хранить все страховые депозиты на застрахованном федеральном межбанковском счете в финансовом учреждении, расположенном в штате Иллинойс. Страховые депозиты и проценты по ним не должны смешиваться с активами арендодателя.
- В письменном договоре аренды должно быть указано финансовое учреждение, в котором будет храниться страховой депозит. Если договор аренды не заключен, арендодатель обязан в письменной форме предоставить эту информацию арендатору в течение 14 дней после получения страхового депозита. Если страховой депозит переводится в другое финансовое учреждение, арендодатель должен в течение 14 дней после перевода сообщить арендатору название и адрес нового финансового учреждения.
- Арендодатель обязан ежегодно выплачивать проценты по страховым депозитам и предоплате за аренду, хранящимся более шести месяцев.
- Размер процентов, который должен выплачивать домовладелец, ежегодно устанавливается городским финансовым инспектором (City Controller).



- Прежде чем расходы на возмещение ущерба будут вычтены из страхового депозита, арендодатель обязан предоставить арендатору подробный отчет об ущербе в течение 30 дней после того, как арендатор освободит жилое помещение.
- Арендодатель обязан вернуть все страховые депозиты и соответствующие проценты, если таковые имеются, за вычетом неоплаченной арендной платы и расходов на возмещение ущерба, в течение 45 дней с момента освобождения помещения арендатором.
- В случае пожара арендодатель обязан вернуть весь страховой депозит и соответствующие проценты, если таковые имеются, за вычетом неоплаченной арендной платы и расходов на возмещение ущерба в течение семи дней с момента уведомления арендатора о расторжении договора аренды.
- В случае продажи или любого другого отчуждения жилой недвижимости арендодателем, его правопреемник несет ответственность перед арендатором за любой страховой депозит или предоплату за аренду, выплаченную первоначальному арендодателю. Арендодатель-правопреемник обязан в течение 14 дней с момента отчуждения письменно уведомить арендатора о том, что им получены депозит или предоплата за аренду. Первоначальный арендодатель остается ответственным за депозит или предоплату за аренду до тех пор, пока он не передаст депозит или предоплату за аренду арендодателю-правопреемнику и не направит арендатору надлежащее уведомление о такой передаче.
- При условии корректировки недостающей суммы процентов, выплаченных арендатору по страховому депозиту, арендатору присуждается выплата компенсации за убытки в размере, равном двукратной сумме страхового депозита, включая проценты, если арендодатель не соблюдает установленные требования к страховому депозиту.

Указ о теплоснабжении помещений

Chicago.gov/Heat

Когда необходимо отапливать помещения?

Указ о теплоснабжении действует с 15 сентября по 1 июня. Этот период часто называют «отопительным сезоном».

Указ о теплоснабжении не запрещает отключать отопительное или охлаждающее оборудование (кондиционеры) во время отопительного сезона, если в помещении поддерживается необходимая температура.

Какие помещения необходимо отапливать?

Указ о теплоснабжении требует наличия тепла во всех жилых помещениях, туалетных комнатах, ванных комнатах в домах, квартирах, гостиничных номерах и в рабочих помещениях.

Каков температурный режим отопления?

Требования к отоплению зависят от типа здания и системы отопления, но все они требуют, чтобы температура была не ниже 68 °F с 8:30 am до 10:30 pm и не ниже 66 °F с 10:30 pm до 8:30 am.

Как обеспечить отопление?

В Указе о теплоснабжении указаны источники тепла, которые нельзя использовать для удовлетворения минимальных требований к отоплению. Это кухонные приборы, бытовое водонагревательное оборудование и переносные обогреватели.

В любом случае ответственность за поддержание отопительного оборудования в рабочем состоянии лежит на владельце здания (арендодателе).

Разрешены ли переносные обогреватели?

Переносные обогреватели нельзя использовать для соблюдения минимальных требований к температуре, установленных в Указе о теплоснабжении.

Что делать, если отопительное оборудование внезапно сломалось?

Если вы арендатор: немедленно сообщите арендодателю о неисправности или выходе из строя отопительного оборудования. Обе стороны заинтересованы в оперативном восстановлении теплоснабжения.

Если вы домовладелец: часто и четко сообщайте своим арендаторам о том, что вы делаете для восстановления теплоснабжения. При желании вы можете предоставить переносные электрические обогреватели, скидку с арендной платы (в связи с дополнительными расходами на электричество) и/или альтернативные варианты размещения. Взаимодействие с арендаторами и меры, принятые вами для уменьшения ущерба до тех пор, пока не будет отремонтировано отопительное оборудование, могут быть учтены судьей или инспектором по слушаниям при определении размера штрафа, если вы будете привлечены к ответственности за нарушение Указа о теплоснабжении.



Указ об охлаждении помещений

[Chicago.gov/cooling](https://chicago.gov/cooling)

В дни, когда тепловой индекс в г. Чикаго превышает 80 °F, в некоторых жилых зданиях все квартиры должны быть оборудованы кондиционерами или иметь закрытое помещение общего пользования с системой кондиционирования воздуха, называемое центром охлаждения.

Какие здания должны быть оборудованы кондиционерами или центрами охлаждения?

- здания, функционирующие как «жилье для пожилых людей» в соответствии с Федеральным законом о справедливом решении жилищных вопросов (Federal Fair Housing Act);
- здания со 100 и более квартирами;
- здания высотой более 80 футов.

Если в вашем доме опасно высокая температура, позвоните по номеру 3-1-1:

- чтобы узнать, где находится ближайший центр охлаждения в городе;
- чтобы вызвать медицинского работника для проверки состояния здоровья пожилых людей;
- чтобы сообщить о нарушении требований к охлаждению.

Защищенные классы и дискриминация в жилищной сфере

Если вы считаете, что стали жертвой дискриминации в жилищной сфере, не игнорируйте ее, а сообщите в Чикагскую комиссию по вопросам в сфере социальных отношений (Chicago Commission of Human Relations, CCHR) по номеру 312-744-5879 или по электронной почте cchr@cityofchicago.org

Дискриминация в жилищной сфере в отношении защищенных классов является незаконной по следующим признакам:

расовая принадлежность;	семейное положение;	пол;
происхождение;	статус военнослужащего	гендерная идентичность;
религиозные убеждения;	цвет кожи;	наличие детей;
возраст (старше 40 лет);	национальное происхождение;	источник дохода;
сексуальная ориентация;	наличие инвалидности;	

Запрещенные действия включают:

- отказ в продаже или аренде недвижимости;
- требование других условий аренды, например, более высоких страховых депозитов, поручителей или более высоких требований к доходу;
- отказ в ремонте сдаваемого в аренду жилья;
- выселение арендатора по причинам дискриминационного характера;
- сексуальные домогательства к арендатору со стороны владельца недвижимости или его агентов.

Полезные номера телефонов для арендаторов и арендодателей

- Горячая линия Министерства жилищного обеспечения (DOH) по вопросам права на аренду: 312-742-RENT (312-742-7368)
- Горячая линия Городской организации арендаторов открыта с понедельника по пятницу с 1:00 pm до 5:00 pm; номер телефона 773-292-4988
- Юридическая помощь по вопросам жилья и задолженностей округа Кук (Cook County Legal Aid for Housing and Debt): 855-956-5763
- Единый номер для связи с ресурсами города и округа Кук 211

Контактная информация DOH

Адрес электронной почты: DOH@CityofChicago.org

Номер телефона: 312-744-3653

Twitter: @ChicagoDOH

Facebook: /ChicagoDOH

LinkedIn: /ChicagoDOH

