

Руководство по справедливому решению жилищных вопросов



**Fair Housing
Commission**



CITY OF PHILADELPHIA

Содержание

О нас	3
Контактные данные	4
Обязанности арендатора	5
Обязанности арендодателя	6-7
Ремонт	8
Нарушения прав арендаторов и арендодателей	9-10
Подача жалобы	11
Юридические ресурсы	12
Часто задаваемые вопросы жителей	13

ЧТО ТАКОЕ КОДЕКС Г. ФИЛАДЕЛЬФИЯ?

Устав самоуправления г. Филадельфия предоставляет Городскому совету г. Филадельфия право принимать и публиковать всеобъемлющую кодификацию всех общих постановлений, принятых советом.

Кодекс г. Филадельфия — это сборник всех общих постановлений, принятых Городским советом г. Филадельфия.



О нас

Здравствуйте!

Обеспечение справедливого решения жилищных вопросов имеет решающее значение для того, чтобы помочь жителям Филадельфии жить в безопасных и комфортных для проживания районах по своему выбору. Жилье влияет на здоровье, возможности трудоустройства, образование, доступ к транспорту и многие другие факторы качества жизни.

Комиссия г. Филадельфия по справедливому решению жилищных вопросов (Fair Housing Commission, FHC) обеспечивает соблюдение Постановления г. Филадельфия о справедливом решении жилищных вопросов (раздел 9-800 Кодекса г. Филадельфия).

FHC защищает права арендаторов и арендодателей Филадельфии посредством:

- приема жалоб от арендаторов Филадельфии, чьи права были нарушены их арендодателем;
- проведения слушаний для рассмотрения жалоб и определения прав и обязанностей арендаторов и арендодателей;
- издания постановлений для обеспечения соблюдения городского Постановления о справедливом решении жилищных вопросов и урегулирования конфликтов между арендаторами и арендодателями.

FHC НЕ занимается:

- поиском доступного жилья;
- помощью в аренде жилья;
- юридическим представительством;
- Принимаются жалобы на объекты недвижимости, находящиеся в ведении Управления по жилищным вопросам г. Филадельфия (Philadelphia Housing Authority, PHA) и Департамента по жилищным вопросам и городскому развитию (Department of Housing and Urban Development, HUD).

FHC действует в составе Комиссии г. Филадельфия по управлению трудовыми ресурсами (Philadelphia Commission on Human Relations, PCHR).

Executive Director
Philadelphia Fair Housing Commission
Philadelphia Commission on Human Relations





Контактные данные

Комиссия г. Филадельфия по справедливому решению жилищных вопросов

601 Walnut Street, Suite 300 South
Philadelphia, PA 19106



Связаться с нами

Часы работы: 9 a.m. - 2 p.m.,

С понедельника по пятницу

Телефон: 215-686-4670

Факс: 215-686-4684

Электронная почта: Fairhousingcomm@phila.gov

www.phila.gov/fairhousing

@PhillyPCHR on
Социальные сети

Обязанности арендатора

Как арендатор, вы несете определенные обязанности. Вот как добросовестно выполнять свои обязательства по договору аренды:



Поведение

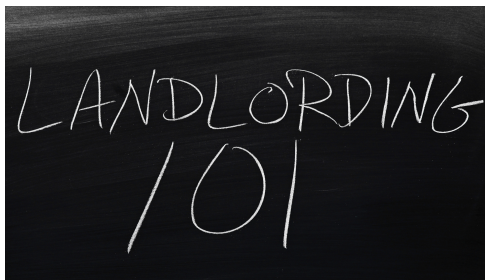
- Будьте уважительны к соседям и бережно относитесь к имуществу.
 - Выносите мусор в назначенные дни.
 - Следите за музыкой и уровнем шума.
 - Пользуйтесь общими парковочными местами.
- Соблюдайте указанное в договоре аренды количество человек, разрешенное к проживанию в квартире.
- Сменили замки? Дайте своему арендодателю ключ.

Оплата

- Оплачивайте аренду своевременно
- Получайте квитанции об оплате аренды
 - Аннулированные чеки
 - Квитанции о денежных переводах
 - Наличные
 - Приобретите квитанционную книжку для записи платежей при оплате наличными, если арендодатель не предоставляет квитанции
 - Ваш арендодатель должен подписывать их

Обязанности арендодателя

Арендодатель должен добросовестно выполнять свои обязательства по договору аренды следующим образом:



Лицензия на сдачу жилья в аренду

- Арендодатели в Филадельфии должны иметь лицензию на сдачу в аренду определенного количества квартир в доме.
- Срок действия лицензии обычно истекает через год, и арендодатель должен регулярно ее продлевать.
- Лицензии на сдачу жилья в аренду выдаются Отделом по выдаче лицензий и проверкам (Department of Licenses and Inspections, L&I).
- Вы можете узнать, есть ли у вашего арендодателя лицензия на сдачу жилья в аренду, позвонив по номеру 311.
- Если у вашего арендодателя нет действующей лицензии на сдачу жилья в аренду, он не имеет права взимать с вас арендную плату или выселять вас из дома.

Сертификат о содержании свинца

- Вся арендная недвижимость в Филадельфии, построенная до 1978 года, должна быть проверена на наличие свинца и сертифицирована, даже если в ней не проживают дети.
- Арендодатели обязаны предоставить городу результаты проверки на наличие свинца каждой сдаваемой в аренду квартиры и иметь сертификат «Безопасно в отношении свинца» (Lead-Safe) или «Отсутствие свинца» (Lead-Free).
- Если вы арендуете недвижимость, на которую распространяется требование к наличию сертификата о содержании свинца, арендодатель обязан предоставить вам копию этого сертификата.
- Если он этого не делает, он не имеет права взимать с вас арендную плату или выселять вас из недвижимости.

Обязанности арендодателя



Сертификат пригодности жилья для сдачи в аренду

- Помимо лицензии на сдачу жилья в аренду, ваш арендодатель также должен иметь сертификат пригодности жилья для сдачи в аренду (Certificate of Rental Suitability, CRS), подтверждающий отсутствие нарушений кодекса L&I.
- Ваш арендодатель обязан предоставить вам копию действующего сертификата CRS на недвижимость и брошюру «Справочник партнеров г. Филадельфия по справедливому решению жилищных вопросов» (the City of Philadelphia Partners for Good Housing Handbook).
- Если арендодатель не предоставил вам этот сертификат и брошюру, он не имеет права взимать с вас арендную плату и выселять вас из недвижимости.

Ресурсы



Сертификат
пригодности жилья
для сдачи в аренду



Partners in Good
Housing brochure

Ремонт

Арендодатели обязаны предоставить вам в аренду помещение, пригодное для проживания, и произвести ремонт, который позволит вам безопасно проживать в нем. Арендодатели НЕ обязаны вносить изменения в помещение или производить ремонт, который влияет только на его внешний вид.

Удерживайте арендную плату

- Если ваш арендодатель не произведет ремонт в разумные сроки, сообщите ему в письменной форме, что вы не будете платить арендную плату до тех пор, пока ремонт не будет выполнен.
- Вместо того, чтобы платить арендную плату, откладывайте ее до тех пор, пока арендодатель не произведет ремонт.
- Будьте готовы предоставить доказательства того, что ваши арендные средства отложены (например, с помощью чека банкомата, денежного перевода или выписки из банка).

***Прежде чем удерживать арендную плату, проконсультируйтесь с юристом.**



Если арендодатель не производит ремонт

- Свяжитесь с L&I
 - Позвоните по номеру 311 и сообщите о состоянии недвижимости.
 - Не забудьте запросить и сохранить номер телефона службы L&I.
 - L&I проведет осмотр недвижимости и определит, нарушают ли условия Кодекс г. Филадельфия.
 - Если L&I обнаружит нарушения кодекса, ваш арендодатель обязан отреагировать на результаты проверки L&I и своевременно устранить нарушения.

Отчеты о ремонте

- Все заявки арендодателю на ремонт нужно подавать незамедлительно в письменной форме по почте, электронной почте или лично. Нужно также сохранять их копии.
- У арендодателя должны быть разумные сроки для проведения ремонта.
- Арендодатель должен предупредить вас о проведении ремонта как минимум за 24 часа, а вы должны предоставить ему или его подрядчикам доступ к помещению. В чрезвычайных ситуациях уведомление за 24 часа не требуется.

Нарушения прав арендаторов и арендодателей

Открытые нарушения: Открытое нарушение — это неустранимое нарушение жилищных норм или правил, часто требующее от владельца недвижимости принятия корректирующих мер для обеспечения их соблюдения и безопасности.

PHILADELPHIA WATER
NOTICE OF PLUMBING DEFECT
WATER SUPPLY SYSTEM

Work Order No.: _____ Date of Notice: _____
Service Address: _____
Property Owner: _____
Crew Chief/Inspector: _____ Unit: _____

Water Related Problem(s) found at the property: (See diagram on the other s

<input type="checkbox"/> Leak on water service pipe, between (1-4)	<input type="checkbox"/> Leak on supply va
<input type="checkbox"/> Leak on water supply pipe, between (4-6)	<input type="checkbox"/> Leak on house va
<input type="checkbox"/> Leak somewhere between (1-6)	<input type="checkbox"/> Curb Stop Obstru
<input type="checkbox"/> Shut off at ferrule (1)	<input type="checkbox"/> Defective curb sto
<input type="checkbox"/> Vacant broken pipe*	<input type="checkbox"/> Curb box not acco
<input type="checkbox"/> Other: _____	<input type="checkbox"/> Curb box not visib

Comments: _____

The defect(s) checked above is a violation of the Philadelphia Code. If not repaired, the defect to other properties and/or the City's infrastructure. Please contact Philadelphia Water (PW) N...
...conditions require...

Если L&I или другая компетентная городская служба или департамент (например, Департамент здравоохранения или Philadelphia Gas Works) вынесли решение о нарушениях в отношении объекта, а арендодатель не устранил эти нарушения, расторжение договора аренды арендодателем незаконно.

Расторжение или изменение договора аренды вашим арендодателем в качестве возмездия является незаконным, если он сделал это в ответ на то, что вы:

- сообщили о ремонте ему, в L&I или в другую компетентную городскую службу или департамент;
- удерживаете арендную плату до завершения ремонта;
- вступили в союз арендаторов или создали его;
- стали жертвой домашнего или сексуального насилия.

Возмездие: Возмездие в жилищной сфере (например, выселение или преследование арендаторов за осуществление ими своих законных прав) является неэтичным и незаконным в соответствии со многими жилищными законами, включая Постановление о справедливом решении жилищных вопросов.



Unfair Rental Practices

Основательная причина: Если срок аренды составляет менее одного года, арендодатель не имеет права расторгнуть договор аренды без предоставления вам основательной причины в письменной форме.



Примеры основательных причин:

- систематическая неуплата или просрочка арендной платы;
- серьезное нарушение условий договора аренды;
- нарушение общественного порядка;
- причинение ущерба имуществу.

Незаконное выселение: Незаконное выселение подразумевает ситуации, когда арендодатель пытается выселить арендатора из жилья, физически выгоняя его из помещения, угрожая его здоровью или безопасности, запугивая или совершая любые другие действия, препятствующие проживанию.



Примеры основательных причин::

- Смена замков в квартире без предоставления вам ключа.
- Снятие или заколачивание наружных дверей и окон.
- Отключение коммунальных услуг.



View the FHC
blog on self
help evictions

Подача жалобы



Когда подавать жалобу

- Если вы получили письменное уведомление о расторжении договора аренды или изменении его условий (например, повышении арендной платы) после того, как L&I или другая городская служба вынесла решение о нарушениях в отношении объекта и/или вы воспользовались правом арендатора
- Если арендодатель запер вас, отключил коммунальные услуги или заколотил окна и двери.

Как подать жалобу

- Подготовьте документы:
 - договор аренды, если он у вас есть;
 - подтверждение арендных платежей или удержанной арендной платы;
 - переписку между вами и вашим арендодателем по поводу ремонта;
 - фотографии проблем;
 - уведомления о выселении.

Заполните форму жалобы

Вы можете заполнить и подать форму жалобы FHC лично в офисе FHC, по телефону с помощью сотрудников FHC или скачав форму с веб-сайта FHC и отправив ее по электронной почте.

Если наши сотрудники найдут достаточно доказательств для принятия вашей жалобы, будет назначено слушание для вас и вашего арендодателя. Мы НЕ можем принять все жалобы.



Юридические ресурсы



Справочная служба юристов (Lawyer Referral Services), Коллегия адвокатов г. Филадельфия (Philadelphia Bar Association)



Миссия Коллегии адвокатов г. Филадельфия — служить профессии и обществу, продвигая справедливость, профессиональное мастерство и уважение к верховенству закона. Тем самым коллегия стремится содействовать пониманию системы правосудия, участию в ее работе и доступу к ней.

Сеть представителей профсоюза арендаторов (Tenant Union Representative Network, TURN)

TURN — это организация, предоставляющая услуги арендаторам и защищающая их права, которая продвигает право человека на жилье. Ее цель — гарантировать всем жителям Филадельфии равный доступ к безопасному, достойному, доступному и недорогому жилью.



Общественная юридическая служба (Community Legal Services, CLS)

CLS предоставляет бесплатную юридическую помощь малообеспеченным жителям Филадельфии. CLS помогает клиентам, столкнувшимся с угрозой потери жилья, дохода, медицинской помощи и даже семьи.

Право на адвоката

PhillyTenant.org — это результат сотрудничества юридических и правозащитных организаций Филадельфии.



Часто задаваемые вопросы жителей

Предоставляет ли FHC финансовую помощь на оплату обеспечительного платежа и других расходов, связанных с переездом?

Ответ: Нет.

Помочь с расходами, связанными с переездом в новое жилье в Филадельфии, могут такие организации, как Управление по предоставлению сообществу возможностей и полномочий (Office of Community Empowerment and Opportunity), PHDC, Отдел услуг для бездомных (Office of Homeless Services), Католическая социальная служба (Catholic Social Services) и служба 211.

Поможет ли мне FHC вернуть обеспечительный платеж после моего выезда?

Ответ: Нет.

После выезда вы можете обратиться к арендодателю с просьбой вернуть обеспечительный платеж. FHC не помогает арендаторам вернуть обеспечительный платеж. Арендаторы могут подавать иски в городской суд по делам с небольшой суммой иска.



Municipal Court, Small claims

Нужен ли мне адвокат для подачи жалобы по вопросу справедливого жилищного обеспечения или участия в соответствующих слушаниях?

Ответ: Нет.

Для подачи жалобы в комиссию или участия в слушаниях по вопросу справедливого жилищного обеспечения адвокат не требуется. Большинство сторон комиссии не представляются адвокатом. Однако многие участники считают юридическое представительство полезным для управления процессом и представления своих показаний комиссии.

Принимает ли FHC жалобы от арендаторов, проживающих в объектах недвижимости PHA или HUD?

Ответ: Нет.

FHC не обладает юрисдикцией в отношении объектов недвижимости PHA и HUD. Чтобы подать жалобу, вам необходимо обратиться в Комиссию по вопросу равных возможностей занятости (Equal Employment Opportunity Commission, EEOC).

Принимает ли FHC жалобы от жильцов, проживающих в помещении?

Ответ: Нет.

Жалобу имеют право подать только арендаторы.

Мой арендодатель уже подал на меня в Суд по делам арендодателей и арендаторов. Могу ли я в этом случае подать жалобу в FHC?

Ответ: Нет.

Если арендодатель подал в Суд по делам арендодателей и арендаторов раньше арендатора, то суд обладает соответствующей юрисдикцией, и жалоба не может быть подана.

Может ли FHC помочь мне расторгнуть договор аренды, чтобы я мог(ла) съехать досрочно без штрафных санкций?

Ответ: Нет.

FHC не оказывает помощь в разрешении споров по условиям договора аренды.



601 Walnut Street
Suite 300 South
Philadelphia, PA 19106
www.phila.gov/fairhousing

