

Штат Нью-Йорк

Программа помощи в уплате арендной платы для арендодателей (LRAP)

Часто задаваемые вопросы

1. Что такое Программа помощи в уплате арендной платы для арендодателей (LRAP) и какую помощь она предоставляет?

Программа помощи в уплате арендной платы для арендодателей (Landlord Rental Assistance Program, LRAP) — это программа экономической помощи, которая позволяет погасить задолженность по арендной плате, образовавшуюся за время моратория на выселение в связи с COVID-19, арендодателям, чьи арендаторы не хотят оформлять заявление в [Программа экстренной помощи в уплате арендной платы \(Emergency Rental Assistance Program, ERAP\)](#), в том числе если арендаторы уже освободили арендное помещение. Программа помогает арендодателям получить причитающуюся неуплаченную арендную плату. Заявители, получившие одобрение, могут получить следующие пособия:

- До 12 месяцев задолженности по арендной плате, образовавшейся после 1 марта 2020 года.

Платежи осуществляются напрямую арендодателю. Арендодатели получают письменные уведомления о суммах, уплаченных от их имени.

2. Я имею право на льготы по Программе помощи в уплате арендной платы для арендодателей (LRAP)?

Арендодатели помещений в штате Нью-Йорк могут иметь право на участие в программе LRAP, если выполняются все следующие условия:

- Арендатор освободил арендное помещение, оставив неуплаченную задолженность по арендной плате, или арендатор проживает в квартире, имея задолженность по арендной плате, но не соглашается подать заявление в программу ERAP.
- Размер аренды помещения не превышает [150 % от справедливой рыночной арендной платы \(Fair Market Rent, FMR\)](#) для конкретного округа и с учетом количества спален. Если месячный размер аренды превышает 150 % от FMR, арендодатель не имеет права на участие в программе.
- Арендодатель обратился к существующему арендатору как минимум 3 раза (в том числе 2 раза письменно), чтобы побудить его оформить заявление на участие в программе ERAP (арендодатель должен подтвердить выполнение этого требования).

- Арендодатель документально зафиксировал задолженность по арендной плате, образовавшуюся у арендатора или бывшего арендатора за жилое помещение после 1 марта 2020 года.

Для участия в этой программе нет требований относительно гражданства или иммиграционного статуса.

Важное примечание относительно приоритета обработки заявлений

При обработке заявлений, полученных в течение первых 45 дней действия программы LRAP, приоритет отдается арендодателям, владеющим зданием на 20 или менее квартир.

По истечении 45 дней действия программы заявления от всех удовлетворяющих критериям арендодателей будут обрабатываться по мере поступления, пока не будут исчерпаны имеющиеся средства программы.

3. Я как арендодатель заполнил заявление на участие в программе ERAP, которое мой арендатор не заполнил. Нужно ли мне подавать новое заявление на участие в программе LRAP?

Да. LRAP — это новая программа, и ее требования отличаются от требований программы ERAP.

4. Если арендатор не хочет оформлять заявление в программу ERAP для погашения задолженности по арендной плате, может ли он оформить заявление в программу ERAP для погашения задолженности по коммунальным услугам?

Нет. Если арендатор не хочет оформлять заявление для погашения задолженности по арендной плате, он не имеет права на погашение задолженности по коммунальным услугам по программе ERAP.

5. Есть ли в программе LRAP какое-нибудь требование в отношении предельного дохода арендатора или арендодателя?

Нет. Доход арендатора и арендодателя не учитывается при определении права на участие в программе LRAP.

6. Для каких типов арендного жилья можно получить пособие по программе LRAP?

Пособие по программе LRAP предоставляется для следующих типов арендного жилья:

- квартира;
- квартира в двухквартирном доме (дуплекс);
- односемейный отдельный дом;
- полуотдельный/рядный дом;
- отдельная комната или
- арендуемый сборный дом или участок для сборного дома.

7. Пособие на оплату аренды по программе LRAP предоставляется для помещений, где арендаторы или бывшие арендаторы получают ваучер выбора жилья согласно Разделу 8 или платят сумму арендной платы, ограниченную процентом от их дохода?

Владельцы/арендодатели помещений, где размер арендной платы для домохозяйства-арендатора ограничен процентом от дохода домохозяйства, могут подать заявление на получение пособия, но заявление будет рассматриваться только после рассмотрения всех других заявлений, а пособие будет выплачено, только если останутся доступные средства программы. Программа распространяется на арендаторов жилья, получивших ваучер выбора жилья согласно Разделу 8, проектные ваучеры согласно Разделу 8 или проживающих в общественном жилье или другом жилье, для которого арендная плата не может превышать определенный процент от дохода арендаторов.

8. Жилищные агентства имеют право получать пособие по программе LRAP?

Жилищные агентства могут подать заявление на получение пособия, но заявление будет рассмотрено только после рассмотрения всех других заявлений, а пособие будет выплачено через программу LRAP, только если останутся доступные средства программы.

9. Какие документы должен представить арендодатель в программу LRAP?

Арендодатели и владельцы недвижимости должны представить следующее:

- **Форма уплаты налогов W-9:** предоставляется путем ввода этой информации в учетной записи владельца на портале LRAP.
- **Подтверждение права собственности:** предоставляется путем загрузки этой информации в заявление LRAP.
- **Договор аренды,** заключенный с арендатором или бывшим арендатором, или, если нет письменного договора аренды, погашенный чек, подтверждение перевода средств или иной документ, подтверждающий уплату арендной платы за последний полный месяц. Загрузите страницы договора аренды, включающие как минимум адрес помещения, имена арендаторов, указанных в договоре, размер месячной суммы аренды и страницу с подписями.
- **Документы о неуплаченной арендной плате** от арендатора или бывшего арендатора: предоставляются путем загрузки формы подтверждения ежемесячной арендной платы или информации из бухгалтерской книги с указанием месячной суммы аренды. Не включайте сюда платежи, не относящиеся к арендной плате (например, штрафы за просроченный платеж или оплату парковочных мест).
- **Банковские реквизиты:** предоставляются путем ввода информации для прямого перевода средств в учетной записи владельца на портале LRAP.
- Если применимо, аффидевит владельца или подписанное соглашение, назначающее управляющую компанию или агента уполномоченным получателем средств LRAP.

Владелец недвижимости или уполномоченная управляющая компания должна подписать форму заявления и связанные заверения о том, что приведенная информация (в том числе о размере задолженности по арендной плате) точна и не дублирует средства, полученные по другой программе. Если арендатор еще занимает помещение, владелец должен указать даты, когда арендодатель связывался с арендатором, чтобы побудить его оформить заявление в программу ERAP.

10. Имеет ли арендодатель право на пособие по программе LRAP, если у него нет договора аренды, но он сдавал помещение ежемесячно?

Да. Арендодатель должен предъявить документальное подтверждение соглашения об аренде с арендатором. Это может быть заключенный договор аренды или, если нет письменного договора аренды, погашенный чек, подтверждение перевода средств или иной документ, подтверждающий уплату арендной платы за последний полный месяц.

11. Жители всех населенных пунктов в штате Нью-Йорк имеют право на помощь по программе LRAP?

Да. Заявление в программу LRAP могут подавать арендодатели помещений, находящихся в любых местах на территории штата.

12. Имеют ли право на участие в программе LRAP арендодатели, которые не владеют зданием на 20 или менее квартир?

Да. Арендодатели, владеющие зданием любого размера, имеют право на участие в программе LRAP. Подробнее о порядке приоритета при обработке заявлений см. в вопросе 2.

13. Если арендодатель подает заявку на получение помощи по программе LRAP, а арендатор по-прежнему занимает помещение, может ли арендодатель или владелец недвижимости выселить арендатора?

Когда арендодатель подает заявку на участие в программе LRAP, автоматические меры защиты против выселения не предусмотрены. Тем не менее, независимо от того, была ли подана арендодателем или владельцем заявка на участие в LRAP, арендодателю может быть запрещено выселять арендатора за неплату арендной платы. Закон о безопасной гавани для арендаторов жилья (Tenant Safe Harbor Act) запрещает суду выселять арендаторов за неплату арендной платы в покрываемый период пандемии COVID-19, который начался 7 марта 2020 года и продолжался до 15 января 2022 года, если у них возникли финансовые трудности во время этого покрываемого периода пандемии COVID-19. Если арендодатель попытается выселить арендатора за неплату арендной платы во время покрываемого периода пандемии COVID-19, арендатор может предъявить в качестве защиты довод о финансовых трудностях. Если арендатор сможет продемонстрировать, что у него возникли финансовые трудности, у арендодателя сохранится право взыскания задолженности по арендной плате в судебном порядке, однако арендатора нельзя выселить. Кроме того, арендатор, подавший заявление на участие в программе ERAP, имеет право воспользоваться мерами защиты от выселения, доступными в рамках этой программы. См. [Часто задаваемые вопросы по Программе экстренной помощи в уплате арендной платы](#).

14. Если арендодатель получает помощь по программе LRAP, а арендатор по-прежнему занимает помещение, может ли арендодатель или владелец недвижимости выселить арендатора?

В качестве условия получения оплаты задолженности по арендной плате арендодатель должен согласиться на следующие условия:

- Выплата по программе LRAP удовлетворяет долю обязательств арендатора по арендной плате за период, покрываемый выплатой.
- Отказаться от всех штрафов за задержку оплаты для всей задолженности по арендной плате, покрываемой выплатой по программе LRAP.
- Не увеличивать месячную сумму арендной платы сверх суммы арендной платы, причитающейся на момент подачи заявления в программу LRAP за месяцы, за которые предоставляется помощь в уплате арендной платы, и в течение одного года с момента получения платежа по программе LRAP.
- Что он связывался с домохозяйством не менее трех раз (два раза письменно), чтобы побудить оформить заявление в программу ERAP.
- Не выселять лицо, для которого сделан платеж по программе LRAP, в связи с истечением срока договора аренды или другими причинами (holdover) в течение одного года после получения выплаты по программе LRAP. Исключение из этого требования допускается в том случае, если жилая единица содержит не более четырех помещений и владелец недвижимости или ближайшие родственники владельца намерены незамедлительно занять это помещение для использования в качестве основного места жительства.

15. Арендодатель может получить пособие LRAP за период после марта 2020 года, если у арендатора имеется задолженность по арендной плате за период до начала пандемии?

Да. Арендодатель может подать заявление на погашение задолженности, образовавшейся после 13 марта 2020 года, на период до 12 месяцев.

16. Пособия по программе LRAP назначаются в порядке получения заявлений?

Приоритет отдается арендодателям, которые владеют зданием на 20 или менее квартир и которые подали заявление в течение первых 45 дней действия программы.

По истечении 45 дней действия программы заявления от всех удовлетворяющих критериям арендодателей будут обрабатываться по мере поступления, пока не будут исчерпаны имеющиеся средства программы.

17. Арендодатели из неприоритетных групп могут подавать заявления в программу LRAP в течение первых 45 дней действия программы или им нужно подождать?

Любой арендодатель, у которого арендатор съехал из помещения или не хочет подавать заявление в программу ERAP, имеет право подать заявление в программу в любое время, в том числе и в первые 45 дней действия программы.

18. Для заявления требуется рукописная или электронная подпись?

Заявление в программу LRAP доступно только в электронном виде, поэтому требуется электронная подпись.

19. Проводится ли инспекция помещения по программе LRAP?

Нет.

20. Почему арендодатель обязан представлять налоговую форму W-9?

Сведения из налоговой формы W-9 необходимо ввести на портале LRAP, чтобы получить выплаты по программе LRAP.

21. Есть ли предельное ограничение суммы выплат для покрытия месячной задолженности по арендной плате?

Да. Размер арендной платы за помещение не должен превышать [150 % от справедливой арендной платы \(FMR\)](#). Конкретные суммы различаются в зависимости от округа и количества спален в квартире. Если месячный размер аренды превышает установленный порог FMR, арендодатель не имеет права на получение пособия.

22. Если мой арендатор освободил помещение, существует ли ограничение на сумму задолженности по арендной плате, которую я могу получить?

Да. Арендодатель может получить компенсацию задолженности по арендной плате в течение месяца, когда арендатор освободил арендуемое помещение, но не более чем за 12 месяцев. Например, если арендатор, имевший задолженность за период с мая по июль 2021 года, освободил помещение в августе, не оплатив аренду за август, арендодатель может получить компенсацию задолженности за период с мая по август. Компенсация задолженности не будет выплачиваться за месяцы, следующие за месяцем, когда арендатор освободил помещение.

23. Можно ли отправить заявление в программу LRAP по почте?

Нет. Если арендодателю или владельцу недвижимости нужна помощь в оформлении заявления, он должен обратиться в [местную организацию](#) в своем районе.

24. Пособие ERAP покрывает расходы на адвоката, понесенные арендодателями?

Нет.

25. Нужно ли мне создавать учетную запись для оформления заявления в программу LRAP?

Да, для подачи заявления в программу LRAP необходимо создать учетную запись на интернет-портале.

26. В какое время можно подавать заявления в программу ERAP на сайте?

На сайте можно подавать заявления круглосуточно в течение всего периода действия программы.

27. Через какое время после подачи заявления в программу LRAP арендодатель получит платеж?

Планируется обрабатывать досье в течение 4–6 недель с даты подачи полностью заполненного заявления. Этот срок может различаться в зависимости от полноты заполнения заявления и предоставления всей необходимой документации.

28. Как мне запросить специальные условия в связи с ограниченными возможностями?

Сообщите нам, если вам требуются особые условия для подачи заявления в программу LRAP. К особым условиям относятся, например, предоставление документов по запросу в альтернативном формате, например с печатью шрифтом Брайля, в виде аудиофайла на компакт-диске или в формате данных (файл для чтения скринридером на компакт-диске) или с печатью крупным шрифтом (шрифт 18 пунктов), или звонки через ТТУ.

Если вам требуются специальные условия, позвоните на горячую линию LRAP по телефону 1-844-NY1-RENT (1-844-691-7368). Для лиц с нарушениями слуха работает линия ТТУ по номеру 1-833-843-8829. Вы также можете запросить особые условия, написав по электронной почте по адресу accessibility@otda.ny.gov.

29. Может ли владелец получить пособие по программе LRAP для коммерческой недвижимости?

Нет. Программа LRAP предназначена только для жилых помещений.