

Заявление о бремени OMB. Бремя публичной отчетности для сбора этой информации оценивается в 0,5 часа, включая время на просмотр инструкций, поиск существующих источников данных, сбор и обслуживание необходимых данных, а также завершение и проверку сбора информации. Этот сбор информации необходим для установления условий между частным владельцем рынка и РНА для участия в программе, в том числе для того, чтобы арендатор или владелец платил за коммунальные услуги и услуги. Гарантии конфиденциальности в рамках данного сбора не предоставляются. Отправьте комментарии относительно этой оценки бремени или любого другого аспекта этого сбора информации, включая предложения по снижению этого бремени, в Управление государственного и индийского жилья США. Министерство жилищного строительства и городского развития, Вашингтон, округ Колумбия, 20410. HUD не может проводить и спонсировать сбор информации, а лицо не обязано отвечать на него, если на нем не указан действительный контрольный номер.

Уведомление о конфиденциальности. Министерство жилищного строительства и городского развития (HUD) уполномочено собирать информацию в этой форме в соответствии с 24 CFR § 982.451. Эта информация используется для предоставления помощи арендаторам в соответствии с Разделом 8 в рамках программы «Ваучер на выбор жилья» в виде выплат жилищной помощи. Информация, позволяющая установить личность (PII), собранная в этой форме, не хранится и не извлекается в системе записи.

Инструкция по использованию контракта НАР

Эта форма контракта на выплату жилищной помощи (контракт НАР) используется для предоставления помощи арендаторам согласно Разделу 8 в рамках программы ваучеров на выбор жилья (программа ваучеров) Министерства жилищного строительства и городского развития США (HUD). Основным положением этой программы является 24 Свод федеральных правил часть 982.

Местная программа ваучеров управляется агентством по управлению жильем (РНА). Договор НАР - это соглашение между РНА и владельцем жилья, занимаемого семьей, получающей помощь. Договор НАР состоит из трех частей:

Часть А Информация о контракте (заполняется).

См. инструкции по разделам.

Часть В Основная часть договора

Часть С Дополнение к договору аренды

Использование данной формы

Использование данного договора НАР является требованием HUD. Внесение изменений в договор НАР не допускается. Договор НАР должен быть составлен слово в слово по форме, установленной HUD. Однако РНА может решить добавить следующие

Формулировка, запрещающая владельцу взимать гарантийный депозит в размере, превышающем частную рыночную практику, или в размере, превышающем суммы, взимаемые владельцем с арендаторов, не получающих помощи. Такой запрет должен быть включен в часть А договора НАР.

Формулировка, определяющая момент, когда выплата жилищной помощи, произведенная РНА, считается полученной владельцем (например, после отправки РНА по почте или фактического получения владельцем). Такая формулировка должна быть включена в часть А договора НАР.

Для подготовки договора НАР заполните всю информацию о договоре в части А договора. Затем часть А должна быть выполнена владельцем и РНА.

Использование для специальных типов жилья

В дополнение к использованию для основной ваучерной программы Раздела 8, эта форма также должна использоваться для следующих «особых типов жилья», которые являются вариантами ваучерной программы для особых нужд (см. 24 CFR часть 982, подраздел М): (1) жилье с односторонним размещением (СРО);

(2) сборное жилье; (3) групповой дом; (4) совместное жилье; и

(5) аренда жилого дома семьей, арендующей жилой дом и помещение. Если данная форма используется для специального типа жилья, то специальный тип жилья должен быть указан в части А договора НАР следующим образом: «Этот контракт НАР используется для следующего специального типа жилья в соответствии с правилами HUD для ваучерной программы Раздела 8: (Вставьте название типа специального жилья)».

Однако эта форма не может быть использована для следующих специальных типов жилья: (1) сдача в аренду помещения под дом для проживания семьей, владеющей домом для проживания и арендующей только это помещение; (2)

кооперативное жилье; и (3) возможность приобретения жилья в собственность в соответствии с разделом 8(y) Закона США о жилищном строительстве от 1937 года (42 U.S.C. 1437f(y)).

Как заполнить часть А

Инструкции по разделам

Раздел 2: Арендатор

Введите полное имя арендатора.

Раздел 3 Контрактная единица

Укажите адрес объекта, включая номер квартиры, если таковая имеется.

Раздел 4 Члены домохозяйства

Введите полные имена всех членов семьи, утвержденных РНА. Укажите, является ли какое-либо такое лицо помощником, проживающим в квартире, то есть лицом, утвержденным РНА для проживания в квартире для оказания вспомогательных услуг члену семьи, являющемуся инвалидом.

Раздел 5 Начальный срок аренды

Введите первую дату и последнюю дату первоначального срока аренды.

Первоначальный срок аренды должен быть не менее одного года. Однако РНА может утвердить более короткий первоначальный срок аренды, если РНА установит, что:

- Такой более короткий срок улучшит жилищные возможности арендатора, и
- Такой более короткий срок является преобладающей практикой на местном рынке.

Раздел 6 Первоначальная арендная плата владельцу

Введите сумму ежемесячной арендной платы владельцу в течение первоначального срока аренды. РНА должно определить, является ли арендная плата для владельца разумной по сравнению с арендной платой за другие сопоставимые единицы жилья без посторонней помощи. В течение первоначального срока аренды владелец не может повышать арендную плату.

Раздел 7 Выплата жилищной помощи

Введите первоначальную сумму ежемесячной выплаты жилищной помощи.

Раздел 8 Коммунальные услуги и бытовая техника.

В договоре об аренде и НАР должно быть указано, какие коммунальные услуги и бытовая техника должны быть предоставлены владельцем, а какие коммунальные услуги и бытовая техника должны быть предоставлены арендатором. Заполните раздел 8, чтобы указать, кто несет ответственность за предоставление или оплату коммунальных услуг и бытовой техники.

**Договор о выплате жилищной помощи
(Договор НАР)
Раздел 8 Помощь арендаторам
Ваучерная программа выбора жилья**

Министерство жилищного строительства и
городского развития США
Управление государственного и индийского жилья

Часть А договора НАР: Информация о договоре

(Для подготовки договора заполните всю информацию о договоре в части А).

1. Содержание договора

Этот договор НАР состоит из трех частей:

Часть А: Информация о договоре

Часть В: Основная часть договора

Часть С: Приложение об аренде

2. Арендатор

3. Контрактная единица

4. Домашнее хозяйство

В квартире могут проживать следующие лица. Другие лица не могут быть добавлены в состав домохозяйства без предварительного письменного согласия владельца и РНА.

5. Начальный срок аренды

Первоначальный срок аренды начинается (мм/дд/гггг): _____

Первоначальный срок аренды заканчивается (мм/дд/гггг): _____

6. Первоначальная арендная плата владельцу

Первоначальная арендная плата для владельца составляет: \$ _____

В течение первоначального срока аренды владелец не может повышать арендную плату.

7. Первоначальная выплата жилищной помощи

Срок действия договора НАР начинается в первый день первоначального срока аренды. В начале срока действия договора НАР сумма жилищной помощи, выплачиваемой РНА владельцу, составляет \$ _____ в месяц.

Размер ежемесячной жилищной помощи, выплачиваемой РНА владельцу, может быть изменен в течение срока действия договора НАР в соответствии с требованиями HUD.

8. Коммунальные услуги и бытовая техника

Владелец должен предоставить или оплатить коммунальные услуги/приборы, указанные ниже буквой «О». Арендатор должен предоставить или оплатить коммунальные услуги/приборы, указанные ниже буквой «Т». Если иное не указано ниже, владелец должен оплатить все коммунальные услуги и предоставить холодильник и плиту/микроволновую печь.

Элемент	Укажите тип топлива	Оплачивается
Отопление	<input type="checkbox"/> Природный газ <input type="checkbox"/> Газ в баллонах <input type="checkbox"/> Электрический <input type="checkbox"/> Тепловой насос <input type="checkbox"/> Масло <input type="checkbox"/> Другое	
Приготовление еды	<input type="checkbox"/> Природный газ <input type="checkbox"/> Газ в баллонах <input type="checkbox"/> Электрический <input type="checkbox"/> Другое	
Водяное отопление	<input type="checkbox"/> Природный газ <input type="checkbox"/> Газ в баллонах <input type="checkbox"/> Электрический <input type="checkbox"/> Масло <input type="checkbox"/> Другое	
Другое электрическое		
Вода		
Канализация		
Сбор мусора		
Кондиционер		
Другое (указать)		
Холодильник		
Диапазон/СВЧ		

Подписи

Я/мы, нижеподписавшиеся, под страхом наказания за лжесвидетельство подтверждаем, что предоставленная выше информация является достоверной и правильной. ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ: Любой, кто заведомо подает ложное заявление или делает ложное заявление, подлежит уголовному и/или гражданско-правовому наказанию, включая лишение свободы на срок до 5 лет, штрафы, а также гражданско-правовые и административные взыскания. (18 USC § 287, 1001, 1010, 1012; USC § 3729, 3802).

Агентство по вопросам жилья

Владелец

Распечатайте или введите имя РНА

Напечатайте или введите имя Владелец

Подпись

Подпись

Напечатайте или введите имя и должность подписавшего

Напечатайте или введите имя и должность подписавшего

Дата (мм/дд/гггг)

Дата (мм/дд/гггг)

Почтовые платежи на:

Имя

Адрес (улица, город, штат, почтовый индекс)

Часть В договора НАР: Основная часть договора

1. Цель

- a. Это договор НАР между РНА и владельцем. Договор НАР заключается для оказания помощи семье в рамках ваучерной программы Раздела 8 (см. правила программы HUD в 24 Своде федеральных правил, часть 982).
- b. Договор НАР применяется только к домохозяйству и договорной единице, указанным в Части А договора НАР.
- c. В течение срока действия договора НАР РНА будет выплачивать домовладельцу жилищную помощь в соответствии с договором НАР.
- d. Семья будет проживать в контрактной квартире с помощью ваучерной программы Раздела 8. Выплаты жилищной субсидии РНА помогают арендатору арендовать договорную квартиру у владельца для проживания семьей.

2. Аренда контрактной единицы

- a. Владелец сдал контрактную единицу в аренду арендатору для заселения семьей, получающей помощь по программе ваучеров Раздела 8.
- b. РНА одобрило сдачу блока в аренду в соответствии с требованиями программы ваучеров Раздела 8.
- c. Договор аренды помещения по договору должен дословно включать все положения приложения об аренде, требуемого HUD (Часть С договора НАР).
- d. Владелец подтверждает, что:
 - (1) Владелец и арендатор заключили договор аренды помещения, который включает все положения приложения об аренде.
 - (2) Договор аренды имеет стандартную форму, которая используется в данной местности владельцем и обычно используется для других арендаторов помещений без посторонней помощи.
 - (3) Договор аренды соответствует законодательству штата и местному законодательству.

- e. Владелец несет ответственность за проверку поведения семьи или ее пригодности для сдачи в аренду. РНА не несет ответственности за такую проверку. РНА не несет ответственности перед владельцем или другими лицами за поведение семьи или поведение семьи при аренде жилья.

3. Эксплуатационные, коммунальные и прочие услуги

- a. Собственник должен содержать договорную единицу и помещение в соответствии со стандартами качества жилья (HQS).
- b. Владелец должен предоставить все коммунальные услуги, необходимые для соблюдения HQS.

- c. Если владелец не поддерживает договорную единицу в соответствии с HQS или не обеспечивает все коммунальные услуги, необходимые для соблюдения HQS, РНА может использовать любые доступные средства правовой защиты. Средства защиты РНА в случае такого нарушения включают возврат переплаченных средств, приостановку выплат жилищной помощи, отмену или иное сокращение выплат жилищной помощи, прекращение выплат жилищной помощи и расторжение договора НАР. РНА не может использовать такие средства защиты против владельца из-за нарушения HQS, за которое отвечает семья и которое произошло не по вине владельца.
- d. РНА не производит никаких выплат по жилищной помощи, если договорная единица не соответствует HQS, если владелец не исправит недостаток в течение срока, указанного РНА, и РНА не подтвердит исправление. Если дефект угрожает жизни, владелец должен устранить его не более чем за 24 часа. В случае других дефектов владелец должен устранить дефект в течение срока, установленного РНА.
- e. РНА может проверять договорную единицу и помещения в такое время, которое РНА сочтет необходимым, чтобы убедиться, что единица соответствует HQS.
- f. РНА должен уведомить владельца о любых дефектах HQS, выявленных в ходе проверки.
- g. Собственник должен обеспечить все жилищные услуги, как согласовано в договоре аренды.

4. Срок действия договора НАР

- a. Отношение к сроку аренды. Срок действия договора НАР начинается в первый день начального срока аренды и заканчивается в последний день срока аренды (включая начальный срок аренды и любые его продления).
- b. Когда договор НАР прекращает свое действие.
 - (1) Договор НАР прекращает свое действие автоматически, если договор аренды расторгается владельцем или арендатором.
 - (2) РНА может прекратить помощь семье по любым основаниям, разрешенным в соответствии с требованиями HUD. Если РНА прекращает оказание помощи семье по программе, договор НАР прекращается автоматически.
 - (3) Если семья переезжает из договорной единицы, договор НАР автоматически прекращается.
 - (4) Договор НАР автоматически прекращает свое действие через 180 календарных дней после последней выплаты владельцу жилищной помощи.
 - (5) РНА может расторгнуть договор НАР, если РНА определит, в соответствии с требованиями HUD, что имеющегося финансирования программы недостаточно для продолжения оказания помощи семьям, участвующим в программе.

- (6) Договор НАР автоматически прекращается в случае смерти одного члена домохозяйства, включая домохозяйства с проживающим в них помощником.
- (7) РНА может расторгнуть договор НАР, если РНА определит, что договорная единица не обеспечивает достаточную площадь в соответствии с HQS из-за увеличения размера семьи или изменения состава семьи.
- (8) Если семья распадается, РНА может расторгнуть договор НАР или продолжить выплаты жилищной помощи от имени членов семьи, оставшихся в договорной единице.
- (9) РНА может расторгнуть договор НАР, если РНА установит, что единица жилья не соответствует всем требованиям HQS, или установит, что владелец нарушил договор НАР иным образом.

5. Предоставление и оплата коммунальных услуг и оборудования

- a. В договоре аренды должно быть указано, какие коммунальные услуги предоставляются или оплачиваются собственником или арендатором.
- b. В договоре аренды должно быть указано, какие приборы должны быть предоставлены или оплачены владельцем или арендатором.
- c. В части А договора НАР указывается, какие коммунальные услуги и бытовая техника должны предоставляться или оплачиваться собственником или арендатором. Договор аренды должен соответствовать договору НАР.

6. Арендная плата владельцу: Разумная арендная плата

- a. В течение срока действия договора НАР арендная плата для владельца ни в коем случае не может превышать разумную арендную плату за единицу жилья по договору, установленную или пересмотренную РНА в соответствии с требованиями HUD.
- b. РНА должно определить, является ли арендная плата для владельца разумной по сравнению с арендной платой за другие сопоставимые единицы жилья без посторонней помощи. Для принятия такого решения РНА должен рассмотреть:
 - (1) Местоположение, качество, размер, тип и возраст договорной единицы; и
 - (2) Любые удобства, жилищные услуги, техническое обслуживание и коммунальные услуги, предоставляемые и оплачиваемые владельцем.
- c. РНА должен повторно определить разумную арендную плату, если это требуется в соответствии с требованиями HUD. РНА может в любое время пересмотреть размер разумной арендной платы.
- d. В течение срока действия договора НАР арендная плата для владельца не может превышать арендную плату, взимаемую владельцем за сопоставимые единицы жилья без поддержки в данном помещении. Владелец должен предоставить РНА любую запрошенную РНА информацию об арендной плате, взимаемой владельцем за другие единицы жилья в данном помещении или в других местах.

7. Выплата РНА владельцу

- a. Когда оплачено
 - (1) В течение срока действия договора НАР РНА должно ежемесячно выплачивать владельцу жилищную субсидию

от имени семьи в начале каждого месяца.

- (2) РНА обязано своевременно выплачивать жилищную помощь владельцу.
- (3) Если выплаты жилищной помощи не выплачиваются своевременно после первых двух календарных месяцев срока действия договора НАР, РНА уплачивает владельцу штрафы, если применимы все следующие обстоятельства. (i) Такие штрафы соответствуют общепринятой практике и законодательству, применимому на местном рынке жилья и регулирующему штрафы за несвоевременную выплату квартиросъемщиком арендной платы; (ii) Владелец практикует начисление таких штрафов для квартиросъемщиков, получающих и не получающих помощь; и (iii) Владелец также начисляет такие штрафы квартиросъемщику за несвоевременную выплату семейной арендной платы владельцу. Однако РНА не обязано выплачивать штраф за просрочку платежа, если HUD определит, что просрочка платежа со стороны РНА вызвана факторами, не зависящими от РНА. Кроме того, РНА не обязано выплачивать штраф за просрочку платежа, если выплаты жилищной помощи РНА задерживаются или в них отказано в качестве средства правовой защиты в связи с нарушением владельцем договора НАР (включая любое из следующих средств правовой защиты РНА: возврат переплаченных средств, приостановление выплат жилищной помощи, отмена или сокращение выплат жилищной помощи, прекращение выплат жилищной помощи и расторжение договора).
- (4) Компенсация за жилье выплачивается владельцу только тогда, когда семья проживает в договорной единице в течение срока действия договора НАР. РНА не выплачивает домовладельцу жилищную субсидию за любой месяц после месяца выезда семьи.
- b. **Соблюдение владельцем договора НАР** Если владелец не соблюдал все положения договора о компенсации, он не имеет права на получение жилищных субсидий по договору о компенсации.
- c. Сумма выплаты РНА владельцу
 - (1) Размер ежемесячной выплаты РНА владельцу жилья определяется РНА в соответствии с требованиями HUD для аренды жилья по программе ваучеров.
 - (2) Размер платы за жилищную помощь РНА может быть изменен в течение срока действия договора НАР в соответствии с требованиями HUD. РНА обязано уведомить семью и владельца жилья о любых изменениях в размере выплаты жилищной помощи.
 - (3) Плата за жилищную помощь за первый месяц действия договора НАР должна быть рассчитана за неполный месяц.
- d. **Применение платежа** Ежемесячная выплата жилищной помощи засчитывается в счет ежемесячной арендной платы владельца за договорную единицу.

е. Предел ответственности РНА

- (1) РНА несет ответственность только за осуществление выплат владельцу жилья в соответствии с договором НАР и требованиями HUD для аренды жилья в рамках ваучерной программы.
- (2) РНА не должна выплачивать владельцу часть арендной платы, превышающую размер платы за жилищную помощь. РНА не оплачивает никакие другие требования владельца к семье.

ф. Переплата владельцу Если РНА решит, что владелец не имеет права на выплату жилищной помощи или какой-либо ее части, РНА, в дополнение к другим средствам защиты, может вычесть сумму переплаты из любых сумм, причитающихся владельцу (включая суммы, причитающиеся по любому другому договору о помощи в рамках Раздела 8).

8. Сертификация владельца

В течение срока действия настоящего договора владелец подтверждает, что:

- a. Собственник содержит договорную единицу и помещения в соответствии с HQS.
- b. Договорная единица сдается арендатору. Договор аренды включает приложение об аренде (часть С договора НАР) и соответствует договору НАР и требованиям программы. Владелец предоставил РНА договор аренды, включая любые изменения договора аренды.
- c. Арендная плата для владельца не превышает арендную плату, взимаемую владельцем за аренду сопоставимых единиц без обслуживания в помещении.
- d. За исключением арендной платы владельцу, владелец не получал и не будет получать никаких платежей или иных вознаграждений (от семьи, РНА, HUD или любого другого государственного или частного источника) за аренду договорной единицы в течение срока действия договора НАР.
- e. Семья не владеет контрактной единицей и не имеет в ней доли.
- f. Насколько известно владельцу, члены семьи проживают в договорной единице, и эта единица является единственным местом жительства семьи.
- g. Владелец (включая директора или другое заинтересованное лицо) не является родителем, ребенком, бабушкой, дедушкой, внуком, сестрой или братом какого-либо члена семьи, если только РНА не определило (и не уведомило владельца и семью о таком определении), что одобрение аренды квартиры, несмотря на такие отношения, обеспечит разумное приспособление для члена семьи, являющегося инвалидом.

9. Запрет дискриминации В соответствии с действующими законами, статутами, указами и нормативными актами о недискриминации и равных возможностях.

- a. Владелец не должен допускать дискриминации по признаку расы, цвета кожи, религии, пола (включая сексуальную ориентацию и гендерную идентичность), национального происхождения, возраста, семейного положения или инвалидности в связи с договором НАР. Право на участие в программах HUD должно быть предоставлено независимо от фактической или предполагаемой сексуальной ориентации, гендерной идентичности или семейного положения.

- b. Владелец должен сотрудничать с РНА и HUD при проведении проверок соблюдения принципа равных возможностей и расследовании жалоб в связи с договором НАР.
- c. Закон о насилии в отношении женщин. Владелец должен соблюдать Закон о борьбе с насилием в отношении женщин, с внесенными в него поправками, и положения HUD по его реализации в 24 CFR, часть 5, подраздел L, а также положения программы.

10. Нарушение владельцем договора НАР

- a. Любое из следующих действий владельца (включая принципала или иного заинтересованного лица) является нарушением договора НАР владельцем.
 - (1) Если владелец нарушил какое-либо обязательство по договору НАР, в том числе обязательство владельца по техническому обслуживанию объекта в соответствии с HQS.
 - (2) Если владелец нарушил какое-либо обязательство по любому другому договору о выплате жилищной помощи в соответствии с Разделом 8.
 - (3) Если владелец совершил мошенничество, взяточничество или любое другое коррупционное или преступное действие в связи с какой-либо федеральной программой жилищной помощи.
 - (4) Для проектов с ипотечными кредитами, застрахованными HUD, или кредитами, предоставленными HUD, если владелец не соблюдал правила применимой программы ипотечного страхования или кредита, с ипотекой или ипотечным векселем или с нормативным соглашением; или если владелец совершил мошенничество, взяточничество или любое другое коррупционное или преступное действие в связи с ипотекой или кредитом.
 - (5) Если владелец участвовал в какой-либо преступной деятельности, связанной с наркотиками, или в любой насильственной преступной деятельности.
- b. Если РНА определит, что нарушение имело место, то РНА может воспользоваться любым из своих прав и средств защиты по договору НАР или любыми другими имеющимися правами и средствами защиты в связи с таким нарушением. РНА уведомляет владельца о таком решении, включая краткое изложение причин такого решения. Уведомление, направляемое РНА владельцу, может требовать от владельца принятия мер по исправлению ситуации, проверенных или определенных РНА, в срок, установленный в уведомлении.
- c. Права и средства защиты РНА в случае нарушения владельцем договора НАР включают возврат переплаченных средств, приостановку выплат жилищной помощи, отмену или иное сокращение выплат жилищной помощи, прекращение выплат жилищной помощи и расторжение договора НАР.
- d. РНА может запросить и получить дополнительные средства судебной защиты, включая конкретное исполнение, другие запретительные меры или решение о возмещении ущерба.
- e. Даже если семья продолжает проживать в договорной единице, РНА может воспользоваться любыми правами и средствами защиты в случае нарушения владельцем договора НАР.
- f. Осуществление или неиспользование РНА какого-либо права или средства правовой защиты в случае нарушения владельцем договора НАР не является

отказом от права на осуществление этого или любого другого права или средства правовой защиты в любое время.

11. Доступ РНА и HUD к помещениям и записям владельцев

- a. Владелец должен предоставить любую информацию, относящуюся к контракту НАР, которую РНА или HUD могут обоснованно потребовать.
- b. РНА, HUD и Генеральный контролер Соединенных Штатов должны иметь полный и свободный доступ к контрактной единице и помещениям, а также ко всем счетам и другим записям владельца, которые имеют отношение к контракту НАР, включая право проверять или проверить записи и сделать копии.
- c. Владелец должен предоставить такой доступ к компьютеризированным или другим электронным записям, а также к любым компьютерам, оборудованию или средствам, содержащим такие записи, и должен предоставить любую информацию или помощь, необходимые для доступа к записям.

12. Исключение прав третьих лиц

- a. Семья не является стороной или третьей стороной-бенефициаром Части В договора НАР. Семья не может применять какие-либо положения Части В и не может использовать какие-либо права или средства правовой защиты против владельца или РНА в соответствии с Частью В.
- b. Арендатор или РНА могут применить приложение к аренде (Часть С договора НАР) против владельца, а также могут воспользоваться любыми правами или средствами правовой защиты против владельца в соответствии с приложением к аренде.
- c. РНА не берет на себя никакой ответственности за травмы или какие-либо обязательства перед любым лицом, пострадавшим в результате действий или бездействия владельца в связи с управлением контрактной единицей или помещением или с выполнением договора НАР, а также в результате любых других действий или бездействия владельца.
- d. Владелец не является агентом РНА, и договор НАР не создает и не влияет на какие-либо отношения между РНА и любым кредитором владельца или любыми поставщиками, сотрудниками, подрядчиками или субподрядчиками, используемыми владельцем в связи с управлением контрактной единицей или помещением или с выполнением договора НАР.

13. Конфликт интересов

- a. "Застрахованное лицо" означает физическое или юридическое лицо, относящееся к любому из следующих классов:
 - (1) Любой настоящий или бывший член или должностное лицо РНА (за исключением члена комиссии РНА, являющегося участником программы);
 - (2) Любой сотрудник РНА или любой подрядчик, субподрядчик или агент РНА, который формулирует политику или влияет на принятие решений в отношении программы;
 - (3) Любое государственное должностное лицо, член руководящего органа, законодательный орган штата или местного самоуправления, выполняющий функции или обязанности в отношении программы; или
 - (4) Любой член Конгресса США.

- b. Застрахованное лицо не может иметь прямой или косвенный интерес к договору НАР или к любым льготам или выплатам по договору (включая интерес ближайшего члена семьи такого застрахованного лица), пока такое лицо является застрахованным лицом или в течение одного года после этого.
- c. "Ближайший член семьи" означает супруга, родителя (включая отчима), ребенка (включая пасынка), бабушку, дедушку, внука, сестру или брата (включая сводных сестер или сводных братьев) любого застрахованного лица.
- d. Владелец удостоверяет и несет ответственность за то, что ни одно физическое или юридическое лицо не имеет и не будет иметь запрещенного интереса при заключении договора НАР или в любое время в течение срока действия договора НАР.
- e. В случае возникновения запрещенной заинтересованности владелец должен незамедлительно и в полном объеме сообщить о ней в РНА и HUD.
- f. Запрет на конфликт интересов, предусмотренный данным разделом, может быть отменен местным отделением HUD по уважительной причине.
- g. Ни один член или делегат Конгресса США или комиссар-резидент не может быть допущен к какой-либо доле или части контракта НАР или к любым выгодам, которые могут быть из него вытекать.

14. Переуступка договора НАР

- a. Владелец не может переуступить договор НАР новому владельцу без предварительного письменного согласия РНА.
- b. Если владелец запрашивает согласие РНА на переуступку договора НАР новому владельцу, владелец должен предоставить любую информацию, требуемую РНА, относящуюся к предлагаемой переуступке.
- c. Договор НАР не может быть передан новому владельцу, который лишен прав, приостановлен или ограничен в правах на участие в соответствии с правилами HUD (см. 24 Свода федеральных правил, часть 24).
- d. Договор НАР не может быть передан новому владельцу, если HUD запретил такую передачу, поскольку:
 - (1) Федеральное правительство возбудило административный или судебный иск против владельца или предполагаемого нового владельца за нарушение Закона о справедливом жилищном обеспечении или других федеральных требований о равных возможностях, и такое действие находится на рассмотрении; или
 - (2) Суд или административный орган установил, что владелец или предполагаемый новый владелец нарушил Закон о справедливом жилищном обеспечении или другие федеральные требования о равных возможностях.
- e. Договор НАР не может быть передан новому владельцу, если новый владелец (включая принципала или другую заинтересованную сторону) является родителем, ребенком, бабушкой, дедушкой, внуком, сестрой или братом любого члена семьи, за исключением случаев, когда РНА определило (и уведомило семью о таком определении), что одобрение передачи, несмотря на такое родство, обеспечит разумное приспособление для члена семьи, являющегося инвалидом.

- f. РНА может отказать в разрешении на переуступку договора НАР, если владелец или предполагаемый новый владелец (включая принципала или другую заинтересованную сторону):
- (1) Нарушил обязательства по договору о выплате жилищной помощи по Разделу 8;
 - (2) Совершил мошенничество, взяточничество или любое другое коррупционное или преступное деяние в связи с любой федеральной жилищной программой;
 - (3) Участвовал в любой преступной деятельности, связанной с наркотиками, или в любой насильственной преступной деятельности;
 - (4) Имеет историю или практику несоблюдения HQS для квартир, арендованных в соответствии с программами арендаторов по Разделу 8, или несоблюдения применимых жилищных стандартов для квартир, арендованных с помощью на основе проекта Раздела 8, или для квартир, арендованных в соответствии с любым другим Федеральным законом. жилищная программа;
 - (5) Имеет историю или практику отказа в расторжении договора аренды жильцов, получающих помощь в рамках какой-либо жилищной программы с федеральной поддержкой, за деятельность, осуществляемую арендатором, любым членом домохозяйства, гостем или другим лицом, находящимся под контролем любого члена этого домохозяйства.
 - (a) Угрожает праву на мирное пользование жилым помещением других жильцов;
 - (b) Угрожает здоровью или безопасности других жильцов, сотрудников РНА, сотрудников владельца или других лиц, занимающихся управлением жильем;
 - (c) Угрожает здоровью или безопасности лиц, проживающих в непосредственной близости от помещения, или их праву на мирное проживание; или
 - (d) Ведет преступную деятельность, связанную с наркотиками, или преступную деятельность, связанную с насилием;
 - (6) Имеет историю или практику сдачи в аренду помещений, не отвечающих государственным или местным жилищным нормам; или
 - (7) Не уплатил государственные или местные налоги на недвижимость, штрафы или оценки.
- g. Новый владелец должен согласиться на обязательное выполнение условий договора НАР. Соглашение должно быть заключено в письменном виде и в форме, приемлемой для РНА. Новый владелец должен предоставить РНА копию оформленного соглашения.

15. Обращение взыскания на имущество. В случае обращения взыскания на имущество, непосредственный правопреемник в праве собственности на имущество в результате обращения взыскания должен принять на себя это право в соответствии с договором аренды между предыдущим владельцем и арендатором и договором НАР между предыдущим владельцем и РНА в отношении занимаемой единицы. Данное положение не затрагивает никаких государственных или местных законов, предусматривающих более длительные сроки или другие дополнительные меры защиты для арендаторов.

16. Письменные уведомления Любое уведомление РНА или владельца в связи с настоящим контрактом должно быть сделано в письменной форме.

17. Полное соглашение: Толкование

- a. Договор НАР содержит полное соглашение между владельцем и РНА.

Часть С договора НАР: Приложение об аренде

1. Раздел 8 Ваучерная программа

- a. Собственник сдает договорную квартиру арендатору для проживания семьей арендатора с помощью для аренды в рамках ваучерной программы выбора жилья Раздела 8 (ваучерная программа) Министерства жилищного строительства и городского развития США (HUD).
- b. Владелец заключил с РНА договор о выплате жилищной помощи (НАР-контракт) в рамках ваучерной программы. По договору НАР РНА выплачивает владельцу помощь на жилье, чтобы помочь арендатору арендовать жилье у владельца.

2. Аренда

- a. Владелец передал РНА копию договора аренды, включая все изменения, согласованные владельцем и арендатором. Владелец подтверждает, что условия аренды соответствуют всем положениям договора НАР и что договор аренды включает дополнение к договору аренды.
- b. Арендатор имеет право принудительно исполнить дополнение к договору аренды против владельца. В случае возникновения противоречий между дополнением к договору аренды и любыми другими положениями договора аренды, приоритет отдается положениям дополнения к договору аренды.

3. Использование контрактной единицы

- a. В течение срока аренды семья будет проживать в договорной единице, получая помощь по ваучерной программе.
- b. Состав домохозяйства должен быть утвержден РНА. Семья должна незамедлительно сообщить РНА о рождении, усыновлении или назначении судом опеки над ребенком. Другие лица не могут быть добавлены в состав домохозяйства без предварительного письменного согласия владельца и РНА.
- c. Договорная единица может использоваться только для проживания членов домохозяйства, одобренных РНА. Жилье должно быть единственным местом проживания семьи. Члены домохозяйства могут заниматься законной деятельностью по извлечению прибыли, связанной с основным использованием жилого помещения для проживания членов семьи.
- d. Арендатор не имеет права сдавать объект в субаренду или в аренду.
- e. Арендатор не имеет права переуступать договор аренды или передавать объект.

4. Арендная плата владельцу

- a. Первоначальный размер арендной платы для владельца не может превышать сумму, утвержденную РНА в соответствии с требованиями HUD.
- b. Изменение арендной платы для владельца определяется положениями договора аренды. Однако владелец не имеет права повышать арендную плату в течение начального срока аренды.
- c. В течение срока аренды (включая первоначальный срок аренды и любой срок продления) арендная плата для владельца не может превышать:

- (1) Разумную арендную плату за единицу жилья, установленную или пересмотренную РНА в соответствии с требованиями HUD, или
- (2) Арендную плату, взимаемую владельцем за сопоставимые самостоятельные единицы в помещении.

5. Платеж семье владельцу

- a. Семья несет ответственность за выплату собственнику любой части арендной платы, которая не покрывается платежом РНА за жилищную помощь.
- b. Ежемесячно РНА производит выплату жилищной помощи владельцу от имени семьи в соответствии с договором НАР. Размер ежемесячного платежа за жилищную помощь будет определяться РНА в соответствии с требованиями HUD для аренды жилья по программе ваучеров Раздела 8.
- c. Ежемесячная выплата жилищной помощи засчитывается в счет ежемесячной арендной платы владельца за договорную единицу.
- d. Арендатор не несет ответственности за выплату владельцу части арендной платы, покрываемой платежом РНА за жилищную помощь в соответствии с договором НАР между владельцем и РНА. Невыплата РНА владельцу жилищной помощи не является нарушением договора аренды. Владелец не имеет права расторгнуть договор найма жилья за неуплату платежа РНА за помощь на жилье.
- e. Владелец не имеет права брать или принимать, от семьи или из любого другого источника, какие-либо платежи за аренду единицы жилья в дополнение к арендной плате, выплачиваемой владельцу. Арендная плата включает в себя все жилищные услуги, техническое обслуживание, коммунальные услуги и бытовую технику, которые должны предоставляться и оплачиваться владельцем в соответствии с договором аренды.
- f. Владелец обязан немедленно вернуть арендатору излишки арендной платы.

6. Прочие сборы и платежи

- a. Арендная плата владельцу не включает стоимость питания, вспомогательных услуг и мебели, которые могут быть предоставлены владельцем.
- b. Владелец не может требовать от арендатора или членов его семьи оплаты питания, вспомогательных услуг или мебели, которые могут быть предоставлены владельцем. Неуплата таких платежей не является основанием для расторжения договора аренды.
- c. Владелец не имеет права брать с арендатора дополнительные суммы за предметы, обычно включаемые в арендную плату в данном населенном пункте или предоставляемые без дополнительной платы не получающим субсидии арендаторам в данном помещении.

7. Эксплуатационные, коммунальные и прочие услуги

- a. **Эксплуатация**
 - (1) Владелец обязан содержать жилье и помещения в соответствии с HQS.
 - (2) Эксплуатация и замена (включая перепланировку) должны производиться в соответствии со

стандартной практикой для данного здания, установленной владельцем.

- b. **Коммунальные услуги и бытовая техника**
 - (1) Владелец должен предоставить все коммунальные услуги, необходимые для соблюдения HQS.
 - (2) Владелец не несет ответственности за нарушение HQS, вызванное неспособностью арендатора:
 - (a) Оплатить любые коммунальные услуги, которые должны быть оплачены арендатором.
 - (b) Предоставить и обслуживать любые бытовые приборы, которые должны быть предоставлены арендатором.
- c. **Ущерб со стороны семьи.** Владелец не несет ответственности за нарушение HQS из-за повреждений сверх нормального износа, причиненных любым членом семьи или гостем.
- d. **Жилищные услуги.** Собственник должен обеспечить все жилищные услуги, как согласовано в договоре аренды.

8. Прекращение аренды владельцем

- a. **Требования.** Владелец может прекратить аренду только в соответствии с требованиями аренды и HUD.
- b. **Основания.** В течение срока аренды (первоначальный срок аренды или любой продленный срок) владелец может прекратить аренду только по
 - (1) Серьезного или неоднократного нарушения условий аренды;
 - (2) Нарушения федерального, государственного или местного законодательства, которое налагает обязательства на арендатора в связи с размещением или использованием квартиры и помещения;
 - (3) Преступной деятельности или злоупотребления алкоголем (как указано в пункте с); или
 - (4) Другим уважительным причины (как указано в пункте d).
- c. **Преступная деятельность или злоупотребление алкоголем.**
 - (1) Собственник может расторгнуть договор аренды в течение срока аренды, если какой-либо член семьи, гость или другое лицо, находящееся под контролем жильца, совершит любой из следующих видов преступной деятельности:
 - (a) Любая преступная деятельность, которая угрожает здоровью или безопасности или праву на беспрепятственное пользование помещениями других жителей (включая персонал, управляющий имуществом, проживающий в помещении);
 - (b) Любая преступная деятельность, которая угрожает здоровью или безопасности или праву на мирное пользование своим жильем лиц, проживающих в непосредственной близости от помещения;
 - (c) Любая насильственная преступная деятельность на территории или рядом с ней; или
 - (d) Любая преступная деятельность, связанная с наркотиками, на территории или рядом с ней.
 - (2) Владелец может прекратить аренду в течение срока действия договора аренды, если любой член семьи:
 - (a) Бежит, чтобы избежать судебного преследования, заключения под стражу или содержания в тюрьме после осуждения за преступление или попытку совершить преступление,

которое является фелонией по законам места, откуда бежит человек, или, в случае штата Нью-Джерси, является крупным проступком; или

- (b) Нарушает условия испытательного срока или условно-досрочного освобождения в соответствии с федеральным законодательством или законодательством штата.
 - (3) Владелец может прекратить аренду за преступную деятельность 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.
 - (4) Владелец может расторгнуть договор аренды в течение срока действия договора, если кто-либо из членов семьи злоупотребляет алкоголем, что угрожает здоровью, безопасности или праву на мирное пользование помещением другими жильцами.
- d. **Другие уважительные причины для расторжения договора аренды**
 - (1) В течение первоначального срока аренды другой уважительной причиной для прекращения аренды должно быть то, что семья сделала или не сделала.
 - (2) В течение первоначального срока аренды или в течение любого срока продления другие уважительные причины могут включать:
 - (a) Беспокойство соседей,
 - (b) Уничтожение имущества, или
 - (c) Привычки, связанные с проживанием или ведением домашнего хозяйства, которые наносят ущерб объекту или помещению.
 - (3) По истечении первоначального срока аренды такими уважительными причинами могут быть:
 - (a) Неспособность арендатора принять предложение владельца о новой аренде или пересмотре;
 - (b) Желание владельца использовать квартиру в личных или семейных целях или в целях, отличных от использования в качестве сдаваемого в аренду жилья; или
 - (c) Деловая или экономическая причина прекращения аренды (например, продажа имущества, ремонт квартиры, желание владельца сдать квартиру по более высокой арендной плате).
 - (4) Примеры других уважительных причин, приведенные в этом параграфе, не исключают обратное в соответствии с законами штата или местными законами.
 - (5) В случае собственника, который является непосредственным правопреемником в связи с обращением взыскания на имущество в течение срока аренды, требование к арендатору освободить имущество до продажи не является иной уважительной причиной, за исключением того, что собственник может прекратить аренду, вступившую в силу с дата передачи объекта владельцу, если владелец:
 - (a) Будет занимать квартиру в качестве основного места жительства; и
 - (b) Предоставил арендатору уведомление о выселении не менее чем за 90 дней до даты вступления такого уведомления в силу. Это положение не затрагивает какой-либо закон штата или местный закон, предусматривающий более длительные периоды времени или дополнительную защиту арендаторов.

9. Защита жертв домашнего насилия, насилия на свиданиях, сексуального насилия или.

- a. **Цель:** Этот раздел включает средства защиты жертв домашнего насилия, насилия на свиданиях, сексуального насилия или преследования в соответствии с подзаголовком N Закона о насилии в отношении женщин от 1994 г. с поправками (кодифицировано с поправками в 42 U.S.C. 14043e и след.) (VAWA) и имплементационные правила 24 CFR, часть 5, подраздел L.
- b. **Противоречие с другими положениями:** В случае любого противоречия между этим положением и любыми другими положениями, включенными в Часть С договора НАР, это положение имеет преимущественную силу.
- c. **Влияние на другие средства защиты:** Ничто в этом разделе не должно толковаться как заменяющее любое положение любого федерального, государственного или местного закона, который обеспечивает большую защиту, чем этот раздел, для жертв домашнего насилия, насилия на свиданиях, сексуального насилия или преследования.
- d. **Определение:** Используемые в этом разделе термины «реальная и неминуемая угроза», «аффилированное лицо», «раздвоение», «насилие на свиданиях», «домашнее насилие», «сексуальное насилие» и «преследование» определены в правилах HUD в 24. CFR, часть 5, подраздел L. Термины «Домашнее хозяйство» и «Другое лицо, находящееся под контролем арендатора» определены в 24 CFR, часть 5, подраздел A.
- e. **Форма уведомления и сертификации VAWA:** РНА должно предоставить арендатору «Уведомление о правах на владение в соответствии с VAWA» и форму подтверждения, описанную в соответствии с 24 CFR 5.2005(a)(1) и (2).
- f. **Защита жертв домашнего насилия, насилия на свиданиях, сексуального насилия или преследования:**
- (1) Арендодатель или РНА не будут отказывать в приеме, отказывать в помощи, прекращать участие в программе или выселять арендатора на основании или в результате того, что арендатор является или был жертвой домашнего насилия, насилия на свидании, сексуального нападения или преследования, если в остальном арендатор удовлетворяет требованиям для приема, помощи, участия или заселения. 24 CFR 5.2005(b)(1).
 - (2) Арендатору не может быть отказано в праве на аренду или заселение только на основании преступной деятельности, совершенной членом домохозяйства Арендатора или любым гостем или другим лицом, находящимся под контролем Арендатора, если преступная деятельность непосредственно связана с домашним насилием, насилием на свидании, сексуальным нападением или преследованием, и Арендатор или аффилированное лицо Арендатора является жертвой или угрожаемой жертвой домашнего насилия, насилия на свидании, сексуального нападения или преследования. 24 CFR 5.2005(b)(2).
 - (3) Инцидент или инциденты фактического или угрожающего насилия в семье, насилия на свидании, сексуального нападения или преследования не будут рассматриваться как серьезные или неоднократные нарушения условий аренды со стороны жертвы или угрожающей жертвы инцидента. Это также не может быть истолковано как другая "уважительная причина" для прекращения права аренды, найма или проживания такой жертвы или угрожаемой жертвы. 24 CFR 5.2005(c)(1) и (c)(2).
- g. **Соблюдение судебных постановлений:** Ничто в настоящем Дополнении не ограничивает полномочия арендодателя, уведомленного постановлением суда, выполнять постановление суда в отношении прав доступа или управления имуществом.
- (включая судебные приказы о гражданской защите, выданные для защиты жертв домашнего насилия, насилия на свиданиях, сексуальных посягательств или преследований) или в отношении распределения или владения имуществом среди членов семьи Арендатора. 24 CFR 5.2005(d)(1).
- h. **Нарушения, не основанные на домашнем насилии, насилии на свиданиях, сексуальном насилии или преследовании:** Ничто в этом разделе не должно быть истолковано как ограничение любых иных доступных полномочий Арендодателя на выселение или управления государственным жильем на прекращение помощи Арендатору за любое нарушение, не основанное на акте домашнего насилия, насилия на свиданиях, сексуальном насилии или преследовании. в отношении Арендатора или Аффилированного лица Арендатора. Однако арендодатель или РНА не будут подвергать арендатора, который является или был жертвой домашнего насилия, насилия на свиданиях, сексуального насилия или преследования, более строгим стандартом, чем другие арендаторы, при принятии решения о выселении или прекращении помощи. 24 CFR 5.2005(d)(2).
- i. **Реальные и неминуемые угрозы:**
- (1) Ничто в этом разделе не будет истолковано как ограничение полномочий Арендодателя по выселению Арендатора, если Арендодатель может продемонстрировать, что «фактическая и неминуемая угроза» другим арендаторам или тем, кто работает в объекте или оказывает услуги в нем, будет иметь место, если Арендатор или законных жильцов не выселяют. В этом контексте слова, жесты, действия или другие признаки будут рассматриваться как реальная и неминуемая угроза, если они соответствуют следующим стандартам для реальной и непосредственной угрозы: «Реальная и неминуемая угроза» относится к физической опасности, которая является реальной, может произойти в ближайшие сроки и может привести к смерти или серьезным телесным повреждениям. При определении того, будет ли человек представлять реальную и непосредственную угрозу, необходимо учитывать следующие факторы: продолжительность риска, характер и тяжесть потенциального вреда, вероятность наступления потенциального вреда и продолжительность времени до наступления потенциального вреда. 24 CFR 5.2005(d)(3).
 - (2) При наличии реальной и непосредственной угрозы выселение должно применяться только в том случае, если не существует других мер, которые можно было бы предпринять для снижения или устранения угрозы, включая, в частности, перевод жертвы в другое помещение, запрет на въезд правонарушителя на территорию объекта, обращение в правоохранительные органы для усиления присутствия полиции, разработку других планов по обеспечению безопасности объекта или обращение за другими средствами правовой защиты для предотвращения действий правонарушителя в связи с угрозой. Ограничения, обусловленные соображениями общественной безопасности, не могут быть основаны на стереотипах, а должны учитывать конкретные опасения отдельных жителей. 24 CFR 5.2005(d)(4).
- j. **Экстренная передача:** Арендатор, ставший жертвой домашнего насилия, насилия на свидании, сексуального нападения или преследования, может попросить об экстренном переводе в соответствии с планом РНА по экстренному переводу. 24 CFR 5.2005(e). План РНА по экстренной передаче жилья должен предоставляться по запросу и включать строгие меры конфиденциальности, гарантирующие, что РНА не раскроет местоположение жилой единицы арендатора лицу, совершившему или угрожающему совершить акт домашнего насилия, насилия на свидании, сексуального нападения или преследования по отношению к арендатору;

В случае перевода, при котором арендатор не будет считаться новым заявителем, РНА должен обеспечить, чтобы запрос на экстренный перевод получал, как минимум, любой применимый дополнительный приоритет, который уже предоставляется другим типам запросов на экстренный перевод. Для случаев перевода, когда арендатор будет считаться новым заявителем, план должен включать политику оказания помощи арендатору при таком переводе.

- к. **Бифуркация** С учетом любых требований или процедур расторжения договора аренды, предусмотренных федеральным законодательством, законодательством штата или местным законодательством, если какой-либо член домохозяйства Арендатора совершает преступные действия, непосредственно связанные с бытовым насилием, насилием на свидании, сексуальным нападением или преследованием, Арендодатель может "раздвоить" Договор аренды, или исключить этого члена Домохозяйства из Договора аренды, независимо от того, является ли этот член Домохозяйства лицом, подписавшим Договор аренды, с целью выселения, удаления или прекращения прав на проживание этого члена Домохозяйства без выселения, удаления или иного наказания жертвы преступной деятельности, которая также является арендатором или законным жильцом. Такое выселение, перемещение, прекращение прав на проживание или прекращение помощи должно осуществляться в соответствии с процедурами, предусмотренными федеральным, государственным и местным законодательством для прекращения аренды или помощи в рамках программы ваучеров на выбор жилья. 24 CFR 5.2009(a).

Если арендодатель раздвигает договор аренды, чтобы выселить, лишить или прекратить оказание помощи члену домохозяйства, и этот член домохозяйства является единственным арендатором, имеющим право на получение помощи, арендодатель должен предоставить всем оставшимся арендаторам или жильцам период в 30 календарных дней с даты раздвоения договора аренды, чтобы:

- (1) Установить право на участие в той же покрываемой жилищной программе, по которой выселяемый или прекращающий аренду жилец получал помощь на момент разделения аренды;
 - (2) Установить право на получение помощи в рамках другой жилищной программы; или
 - (3) Найти альтернативное жилье.
- l. **Распад семьи:** Если распад семьи происходит в результате домашнего насилия, насилия на свидании, сексуального нападения или преследования, РНА должно обеспечить сохранение помощи пострадавшему. 24 CFR 982.315.
- m. **Переезд с постоянной помощью:** Государственное жилищное агентство не может прекратить помощь семье или члену семьи, выезжающему из жилого помещения в нарушение условий договора аренды, с предварительным уведомлением или без него, если такой переезд произошел для защиты здоровья или безопасности члена семьи, который является или был жертвой домашнего насилия, насилия на свидании, сексуального нападения или преследования; и который обоснованно полагает, что ему неминуемо угрожает опасность дальнейшего насилия, если он останется в жилом помещении, или если кто-либо из членов семьи стал жертвой сексуального нападения, произошедшего на территории жилого помещения в течение 90 календарных дней, предшествующих просьбе семьи о переезде.
- (1) Переезд необходим для защиты здоровья или безопасности семьи или члена семьи, который является или стал жертвой домашнего насилия, насилия на свидании, сексуального нападения или преследования; и
 - (2) Семья или член семьи обоснованно полагает, что ему или ей угрожает неминуемый вред от дальнейшего насилия, если он или она останется в жилом помещении. Однако любой член семьи, ставший жертвой сексуального нападения, произошедшего в помещении в течение

90 календарных дней, предшествующих переезду или просьбе о переезде семьи, не обязан считать, что ему угрожает неминуемый вред от дальнейшего насилия, если он останется в жилом помещении. 24 CFR 982.354

n. **Конфиденциальность**

- (1) Арендодатель сохраняет в строгой тайне любую информацию, которую Арендатор (или лицо, действующее от имени Арендатора) предоставляет Арендодателю относительно случаев бытового насилия, насилия на свидании, сексуального нападения или преследования, включая тот факт, что Арендатор является жертвой бытового насилия, насилия на свидании, сексуального нападения или преследования.
- (2) Арендодатель не должен позволять лицам, оказывающим помощь от его имени, или лицам, находящимся в его штате, иметь доступ к конфиденциальной информации, за исключением случаев, когда Арендодатель прямо разрешает этим лицам иметь доступ к такой информации в соответствии с действующим федеральным, государственным или местным законодательством.
- (3) Арендодатель не должен вносить конфиденциальную информацию в какую-либо общую базу данных или раскрывать такую информацию какому-либо другому юридическому или физическому лицу, за исключением случаев, когда раскрытие информации происходит по письменному запросу или с письменного согласия физического лица в рамках ограниченного по времени освобождения; требуется для использования в процессе выселения; или требуется в соответствии с действующим законодательством.

10. Выселение в судебном порядке

Владелец может выселить арендатора только в судебном порядке.

11. Уведомление владельца о наличии оснований

- (1) В начале или до начала судебного процесса по выселению арендатора владелец обязан направить арендатору уведомление, в котором указываются основания для прекращения аренды. Это уведомление может быть включено в любое уведомление о выселении владельца или совмещено с ним.
- (2) Владелец должен передать РНА копию любого уведомления о выселении одновременно с уведомлением арендатора.
- (3) Уведомление о выселении означает уведомление о необходимости освободить помещение, жалобу или другое первоначальное заявление, используемое для начала процесса выселения в соответствии с государственным или местным законодательством.

12. Аренда: Отношение к договору НАР

Если договор НАР прекращает свое действие по какой-либо причине, аренда прекращается автоматически.

13. Прекращение помощи со стороны РНА

РНА может прекратить помощь семье по любым основаниям, разрешенным в соответствии с требованиями HUD. Если РНА прекращает помощь семье по программе, договор аренды автоматически прекращается.

14. Переезд семьи

Арендатор должен уведомить РНА и владельца до выезда семьи из квартиры.

15. Страховой депозит

- a. Владелец может взыскать с арендатора гарантийный депозит. (Однако РНА может запретить владельцу взыскать гарантийный депозит в размере, превышающем практику частного рынка, или в размере, превышающем суммы, взимаемые владельцем с жильцов, не получающих помощь. Любое такое ограничение, требуемое РНА, должно быть указано в договоре НАР).

- b. Когда семья покидает договорную единицу, владелец, в соответствии с законодательством штата и местными законами, может использовать гарантийный депозит, включая проценты по нему, в качестве возмещения любой невыплаченной арендатором арендной платы, любого ущерба, нанесенного единице, или любых других сумм, которые арендатор должен по договору аренды.
- c. Владелец должен предоставить арендатору список всех предметов, взимаемых с залога, и сумму каждого предмета. После вычета суммы, если таковая имеется, использованной для возмещения расходов владельцу, владелец должен незамедлительно возместить всю сумму неиспользованного остатка арендатору.
- d. Если гарантийный депозит недостаточен для покрытия сумм, которые арендатор должен по договору аренды, владелец может выдать остаток с арендатора.

16. Запрет дискриминации

В соответствии с применимыми законами о недискриминации и равных возможностях, законодательными актами, исполнительными распоряжениями и постановлениями владелец не должен дискриминировать какое-либо лицо по признаку расы, цвета кожи, религии, пола (включая сексуальную ориентацию и гендерную идентичность), национального происхождения, возраста, семейного положения, статуса или инвалидность в связи с арендой. Право на участие в программах HUD должно быть предоставлено независимо от фактической или предполагаемой сексуальной ориентации, гендерной идентичности или семейного положения.

17. Конфликт с другими положениями аренды

- a. Условия дополнительного соглашения об аренде устанавливаются HUD в соответствии с федеральными законами и постановлениями в качестве условия федеральной помощи арендатору и семье арендатора в рамках ваучерной программы Раздела 8.
- b. В случае любого противоречия между положениями приложения об аренде, как того требует HUD, и любыми другими положениями договора аренды или любого другого соглашения между владельцем и арендатором, требования приложения об аренде, требуемого HUD, имеют преимущественную силу.

18. Изменения в договоре аренды или арендной плате

- a. Арендатор и владелец не могут вносить какие-либо изменения в дополнение к договору аренды. Однако если арендатор и владелец соглашаются на какие-либо другие изменения в договоре аренды, эти изменения должны быть оформлены в письменном виде, и владелец должен немедленно передать РНА копию таких изменений. Договор аренды, включая любые изменения, должен соответствовать требованиям дополнения к договору аренды.
- b. В следующих случаях помощь на основе аренды не будет продолжена до тех пор, пока РНА не утвердит новый договор аренды в соответствии с требованиями программы и не заключит новый договор НАР с владельцем:
 - (1) Если имеются какие-либо изменения в требованиях к аренде, регулирующих обязанности арендатора или собственника по оплате коммунальных услуг или бытовой техники;
 - (2) Если имеются какие-либо изменения в положениях, регулирующих срок аренды;
 - (3) Если семья переезжает в новое помещение, даже если оно находится в том же здании или комплексе.
- c. Утверждение РНА и заключение нового договора НАР не требуется для согласованных

изменений в договоре аренды, кроме указанных в пункте b.

- d. Владелец должен уведомить РНА о любых изменениях в размере арендной платы не менее чем за шестьдесят дней до вступления таких изменений в силу, и размер арендной платы для владельца после любого такого согласованного изменения не может превышать разумную арендную плату за единицу жилья, установленную или пересмотренную РНА в последний раз в соответствии с требованиями HUD.

19. Уведомления

Любое уведомление по договору аренды, направляемое арендатором владельцу или владельцем арендатору, должно быть сделано в письменной форме.

20. Определения

Контрактная единица. Жилищная единица, арендуемая арендатором с помощью программы.

Семья. Лица, которые могут проживать в данном объекте, получая помощь в рамках программы.

Договор НАР. Договор о выплате помощи на жилье между РНА и владельцем. РНА выплачивает владельцу платежи за жилищную помощь в соответствии с договором НАР.

Хозяйство. Лица, которые могут проживать в договорной единице. В состав домохозяйства входит семья и любой помощник, одобренный РНА. (Помощник с проживанием - это лицо, проживающее в квартире для оказания необходимых вспомогательных услуг члену семьи, являющемуся инвалидом).

Стандарты качества жилья (HQS). Минимальные стандарты качества HUD для жилья поддерживаются в рамках программ Раздела 8 для арендаторов.

HUD. Министерство жилищного строительства и городского развития США.

Требования HUD. Требования HUD к программе Раздела 8. Требования HUD издаются штаб-квартирой HUD в виде нормативных актов, уведомлений из Федерального регистра или других обязательных программных директив.

Аренда. Письменное соглашение между владельцем и арендатором о сдаче договорной единицы в аренду арендатору. В договор аренды включено дополнение к договору аренды, подписанное HUD.

РНА. Агентство по вопросам жилья.

Помещения. Здание или комплекс, в котором находится контрактная единица, включая общие зоны и территорию.

Программа. Программа ваучеров на выбор жилья в рамках раздела 8.

Арендная плата владельцу. Общая ежемесячная арендная плата, подлежащая уплате владельцу за договорную единицу. Арендная плата владельцу представляет собой сумму части арендной платы, выплачиваемой арендатором, плюс выплата РНА владельцу в качестве жилищной помощи.

Раздел 8. Раздел 8 Закона США о жилищном строительстве 1937 года (42 Кодекс США 1437f).

Арендатор. Член семьи (или члены), который арендует квартиру у владельца.

Ваучерная программа. Программа ваучеров на выбор жилья в рамках раздела 8. В рамках этой программы HUD предоставляет средства РНА для субсидирования арендной платы от имени семей, имеющих на это право. Аренда в соответствии с арендой будет оказана помощь в виде арендной субсидии для аренды в рамках ваучерной программы.