

**Угода про отримання грошової допомоги на оренду житла (НАР)  
Ваучерна програма вибору житла з наданням орендарям  
грошової допомоги на оренду житла за вибором орендаря Розділ 8**

Номер схвалення OMB 2577-0169  
Діє до 04/30/2026

**Заява OMB щодо витрати часу.** Часові витрати на збір цієї інформації складуть приблизно 0,5 години, включно з часом на перевірку інструкцій, пошуком наявних джерел даних, збором і веденням потрібних даних, а також виконанням збору інформації та її перевіркою. Цей збір інформації потрібен для визначення умов взаємодії між власником із приватного ринку й установою РНА щодо участі в програмі, включно з тим, хто платитиме за комунальні та інші послуги — орендар або власник. Гарантії конфіденційності не надаються в рамках такого збору. Надсилайте коментарі щодо цього приблизного часу або будь-якого іншого аспекту цього збору інформації, включно з пропозиціями щодо зменшення цього часу, в Офіс житла для індіанців і громадських програм Міністерства житлового будівництва й міського розвитку США, Вашингтон, округ Колумбія, 20410. HUD не може проводити або спонсорувати збір інформації, якщо він не має дійсного контрольного номера, і особа не зобов'язана відповідати в такому випадку.

**Повідомлення про конфіденційність.** Міністерство житлового будівництва й міського розвитку США (HUD) уповноважене збирати інформацію, зазначену в цій формі, згідно з 24 CFR § 982.451. Інформація використовується для надання орендарям допомоги в рамках ваучерної програми Розділ 8 у вигляді грошової допомоги на оренду житла за їхнім вибором. Інформація, яка дозволяє встановити особу (PII), що збирається в цій формі, не зберігається й не отримується в системі обліку.

### **Інструкції з використання угоди НАР**

Ця форма угоди про отримання грошової допомоги на оренду житла (угода НАР) використовується для надання грошової допомоги на оренду житла за вибором орендаря в рамках Розділ 8 за ваучерною програмою вибору житла (ваучерна програма) Міністерства житлового будівництва й міського розвитку США (HUD). Основними нормами, що регулюють цю програму, є Зведення федеральних норм 24, розділ 982 (24 Code of Federal Regulations Part 982).

Місцева ваучерна програма реалізується установою забезпечення соціальним житлом (РНА). Угода НАР являє собою угоду між РНА і власником житлової одиниці, в якій проживає родина, яка отримує допомогу. Угода НАР містить три частини:

Частину А з інформацією (поля, в які вводяться дані)

Див. інструкції до кожного розділу.

Частину В з тілом угоди й

частину С з додатком про оренду

### **Використання цієї форми**

Застосування цієї угоди НАР є вимогою HUD. Внесення змін до угоди НАР не дозволяється. Угода НАР має бути наведена дослівно у формі, передбаченій HUD.

Однак установа РНА може додати наступне:

Положення, що забороняє власнику стягувати гарантійний депозит у сумах, що перевищують суми, прийнятні на приватному ринку, або суми, нараховані власником орендарям, які не отримують допомоги. Така заборона повинна бути додана до частини А угоди НАР.

Положення, яке визначає, коли грошова допомога на оренду житла від РНА вважається отриманою власником (наприклад, при надсиланні установою РНА поштою або врученні власнику). Таке положення повинне бути додане до частини А угоди НАР. Щоб підготувати угоду НАР, введіть всі дані, які запитуються, в частині А угоди. Після цього частина А повинна бути підписана власником і РНА.

### **Застосування до спеціалізованих типів житла**

На додаток до використання для базової ваучерної програми Розділ 8 ця форма також повинна використовуватися для «спеціалізованих типів житла», які є варіантами ваучерної програми в разі наявності особливих потреб (див. 24 CFR Розділ 982, Підрозділ М), як-от: (1) однокімнате житло (SRO); (2) житло готельного типу; (3) гуртожиток; (4) спільне житло; і (5) оренда ділянки для розміщення збірного будинку родиною, яка орендує збірний будинок і ділянку. Якщо ця форма використовується для спеціалізованих типів житла, таке житло повинне бути вказане в частині А угоди НАР наступним чином: «Ця угода НАР застосовується до наступних спеціалізованих типів житла в рамках норм HUD за ваучерною програмою Розділ 8: (Вставте назву спеціалізованого типу житла)».

Однак ця форма не може застосовуватися до наступних спеціалізованих типів житла: (1) оренди ділянки для розміщення збірного будинку родиною, яка володіє збірним будинком і орендує лише ділянку; (2) кооперативного житла; і (3) варіанту домоволодіння в рамках розділу 8(у) Закону про житло США від 1937 р. (42 U.S.C. 1437f(y)).

### **Як заповнювати частина А**

Інструкції до кожного розділу

#### **Розділ 2. Орендар**

Уведіть повне ім'я та прізвище орендаря.

#### **Розділ 3. Одиниця, на яку укладається угода**

Уведіть адресу житлової одиниці, включно з номером квартири, якщо є.

#### **Розділ 4. Члени домогосподарства**

Уведіть повні імена й прізвища всіх схвалених РНА членів домогосподарства. Зазначте, чи будь-яка така особа є схваленою РНА особою, яка проживатиме в житловій одиниці для допомоги родичу, який має обмежені можливості.

#### **Розділ 5. Початковий строк оренди**

Уведіть дати початку й кінця початкового строку оренди. Початковий строк оренди повинен складати принаймні один рік. Однак установа РНА може схвалити менший початковий строк оренди, якщо визначить, що:

- такий короткий строк покращить можливості розміщення в житлі для орендаря; і
- такий короткий строк є найбільш розповсюдженим на місцевому ринку.

#### **Розділ 6. Початковий орендний платіж власнику**

Уведіть суму щомісячного орендного платежу власнику під час початкового строку оренди. Установа РНА повинна дійти висновку, що сума орендного платежу власнику є обґрунтованою порівняно з сумою орендних платежів за інші житлові одиниці такого ж типу, що оренднуються без отримання грошової допомоги. Протягом початкового строку оренди власник не може піднімати розмір орендного платежу власнику.

#### **Розділ 7. Грошова допомога на оренду житла**

Уведіть початкову суму щомісячної грошової допомоги на оренду житла.

#### **Розділ 8. Комунальні послуги та прилади.**

В угоді про оренду й угоді НАР має бути вказано, які комунальні послуги та прилади повинні забезпечуватися власником, а які — орендарем. Заповніть розділ 8, щоб зазначити, хто несе відповідальність за надання або оплати комунальних послуг і приладів.

**Угода про отримання грошової допомоги на оренду житла (НАР)  
Грошова допомога на оренду житла за вибором орендаря за  
програмою Розділ 8  
Ваучерна програма вибору житла**

Міністерство житлового будівництва й  
міського розвитку США  
Офіс житла для індіанців і громадських програм

---

**Частина А угоди НАР: Інформація щодо угоди**

(Щоб підготувати угоду, введіть всю інформацію, яка стосується угоди, в частину А).

**1. Зміст угоди**

Ця угода НАР містить три частини:

Частина А: Інформація щодо угод

Частина В: Тіло угоди

Частина С: Додаток про оренду

**2. Орендар**

**3. Одиниця, на яку укладається угода**

**4. Домогосподарство**

У житловій одиниці можуть проживати наступні особи. Інші особи не можуть бути додані в домогосподарство без наявності попереднього письмового схвалення власника й РНА.

**5. Початковий строк оренди**

Дата початку початкового строку оренди (мм/дд/рррр): \_\_\_\_\_

Дата кінця початкового строку оренди (мм/дд/рррр): \_\_\_\_\_

**6. Початковий орендний платіж власнику**

Сума початкового орендного платежу власнику: \$ \_\_\_\_\_

Протягом початкового строку оренди власник не може піднімати розмір орендного платежу власнику.

**7. Початкова грошова допомога на оренду житла**

Строк дії угоди НАР починається в перший день початкового строку оренди. На початку строку дії угоди (НАР) сума платежу власнику в рамках допомоги на оренду житла від установи РНА складає \$ \_\_\_\_\_ на місяць.

Сума платежу власнику в рамках щомісячної грошової допомоги на оренду житла від РНА може змінюватися протягом строку дії угоди НАР згідно з вимогами HUD.

**8. Комунальні послуги та прилади**

Власник повинен забезпечити надання наведених нижче комунальних послуг чи приладів, чи оплату за них, за наявності позначки «О».

Орендар повинен забезпечити надання наведених нижче комунальних послуг і приладів,

чи оплату за них, за наявності позначки «Т». Якщо нижче не зазначене інше, власник повинен здійснювати оплату за всі комунальні послуги й забезпечити наявність холодильника та плити/мікрохвильової печі.

Позиція	Зазначте тип палива	Оплачує
Опалення	<input type="checkbox"/> Природний газ <input type="checkbox"/> Газ у балонах <input type="checkbox"/> Електропостачання <input type="checkbox"/> Тепловий насос <input type="checkbox"/> Нафтопродукти <input type="checkbox"/> Інше	
Приготування їжі	<input type="checkbox"/> Природний газ <input type="checkbox"/> Газ у балонах <input type="checkbox"/> Електропостачання <input type="checkbox"/> Інше	
Водяне опалення	<input type="checkbox"/> Природний газ <input type="checkbox"/> Газ у балонах <input type="checkbox"/> Електропостачання <input type="checkbox"/> Нафтопродукти <input type="checkbox"/> Інше	
Інше електропостачання		
Вода		
Каналізація		
Вивезення сміття		
Кондиціонування повітря		
Інше (укажіть)		
		Забезпечує
Холодильник		
Плита/мікрохвильова піч		

**Підписи**

Я/ми, особи, які підписалися, засвідчуємо в рамках відповідальності за надання свідомо неправдивих свідчень, що інформація, надана вище, є правдивою та правильною. ПОПЕРЕДЖЕННЯ. Будь-яка особа, яка свідомо робить неправдиву заяву або надає неправдиве свідчення, несе кримінальну та/або цивільну відповідальність, включно з можливістю ув'язнення строком до 5 років, штрафами, а також цивільно-правовою та адміністративною відповідальністю. (18 U.S.C. § 287, 1001, 1010, 1012; U.S.C. § 3729, 3802).

**Установа забезпечення соціальним житлом****Власник**

Друкована/написана друкованими літерами назва РНА

Друковане/написане друкованими літерами ім'я та прізвище власника

Підпис

Підпис

Друковане/написане друкованими літерами ім'я та звертання до особи, яка підписалася

Друковане/написане друкованими літерами ім'я та звертання до особи, яка підписалася

Дата (мм/дд/рррр)

Дата (мм/дд/рррр)

Поштова адреса,  
на яку слід надсилати платежі:

Ім'я та прізвище/Назва

Адреса (вулиця, місто, штат, індекс)

---

## **Частина В угоди НАР: Тіло угоди**

### **1. Мета**

- a. Угода НАР укладається між РНА та власником. Угода НАР укладається задля надання родині допомоги в рамках ваучерної програми Розділ 8 (див. правила реалізації програми HUD у Зведенні федеральних норм 24, розділ 982).
- b. Угода НАР застосовується лише до домогосподарств і одиниць, на які укладається угода, зазначених у частині А угоди НАР.
- c. Протягом строку дії угоди НАР установа РНА виплачує власнику платежі в рамках грошової допомоги згідно з угодою НАР.
- d. Родина проживатиме в житловій одиниці, на яку укладається угода, за умови отримання допомоги в рамках ваучерної програми Розділ 8. Грошова допомога на оренду житла, яку виплачує установа РНА, допомагає орендарю орендувати житлову одиницю, на яку укладається угода, у власника для проживання родини.

### **2. Оренда житлової одиниці, на яку укладається угода**

- a. Власник надає житлову одиницю, на яку укладається угода, орендарю для проживання родини з наданням допомоги в рамках ваучерної програми Розділ 8.
- b. Установа РНА схвалила оренду житлової одиниці згідно з вимогами ваучерної програми Розділ 8.
- c. Угода про оренду житлової одиниці, на яку укладається угода, повинна включати дослівно викладенні всі положення додатка про оренду, якого вимагає HUD (частина С угоди НАР).
- d. Власник засвідчує про наступне:
  - (1) Власник і орендар уклали угоду про оренду житлової одиниці, яка включає всі положення додатка про оренду.
  - (2) Угода про оренду укладається в стандартній формі, яка застосовується на місцевому ринку власником і широко використовується для регулювання відносин з іншими орендарями житлових одиниць, які не отримують допомоги, в нерухомості.
  - (3) Угода про оренду відповідає законодавству штату й місцевому законодавству.
- e. Власник є відповідальним за перевірку поведінки родини або її прийнятності для оренди. Установа РНА не несе відповідальності за проведення такої перевірки. Установа РНА не несе відповідальності перед власником або іншими особами за поведінку родини взагалі або в орендованій житловій одиниці.

### **3. Обслуговування, комунальні й інші послуги**

- a. Власник повинен обслуговувати житлову одиницю, на яку укладається угода, і нерухомість згідно зі стандартами якості житла (HQS).
- b. Власник повинен забезпечити наявність усіх комунальних послуг, необхідних для дотримання HQS.

- c. Якщо власник не виконує обслуговування одиниці, на яку укладається угода, згідно з HQS або не забезпечує надання всіх комунальних послуг, необхідних для виконання HQS, установа РНА може застосувати будь-які наявні засоби захисту. Засоби захисту РНА при таких порушеннях включають повернення переplat, відтермінування виплати грошової допомоги на оренду житла, скасування або інше зменшення суми платежів у рамках грошової допомоги на оренду житла, припинення виплати платежів у рамках грошової допомоги на оренду житла й розірвання угоди НАР. Установа РНА не може застосовувати такі засоби захисту проти власника через порушення HQS, за які несе відповідальність родина і які не були спричинені власником.
- d. Установа РНА не повинна здійснювати жодних платежів у рамках надання грошової допомоги на оренду житла, якщо житлова одиниця, на яку укладається угода, не відповідає HQS, за винятком випадків, коли власник усуває дефект у рамках періоду, зазначеного установою РНА, і РНА підтверджує усунення. Якщо дефект загрожує життю, власник повинен усунути дефект протягом не більше ніж 24 годин. Інші дефекти власник повинен усувати протягом періоду, зазначеного установою РНА.
- e. Установа РНА може провести інспекцію житлової одиниці, на яку укладається угода, і нерухомості в час, визначений на розсуд РНА, щоб забезпечити відповідність житлової одиниці HQS.
- f. Установа РНА повинна повідомити власника про будь-які дефекти HQS, виявлені під час інспекції.
- g. Власник повинен надавати всі житлові послуги, зазначені в угоді.

### **4. Строк дії угоди НАР**

- a. Пов'язаність із строком оренди. Строк дії угоди НАР починається в перший день початкового строку оренди й завершується в останній день строку оренди (включно з початковим строком оренди та подовженнями).
- b. Припинення дії угоди НАР.
  - (1) Угода НАР припиняє дію автоматично, якщо угода про оренду розривається власником або орендарем.
  - (2) Установа РНА може припинити надання родині допомоги за програмою на будь-яких підставах, дозволених згідно з вимогами HUD. Якщо установа РНА припиняє надання родині допомоги за програмою, угода НАР розривається автоматично.
  - (3) Якщо родина виїжджає з житлової одиниці, на яку укладається угода, угода НАР розривається автоматично.
  - (4) Угода НАР розривається автоматично через 180 календарних днів після здійснення останнього платежу в рамках грошової допомоги на оренду житла власнику.

- (5) Установа РНА може розірвати угоду НАР, якщо дійде висновку, що, згідно з вимогами HUD, доступне за програмою фінансування не є достатнім для забезпечення тривалої допомоги для родин, які приймають участь у програмі.
- (6) Угода НАР розривається автоматично в разі смерті члена домогосподарства, яке складається з єдиного члена, включно з домогосподарствами, які складаються з єдиного члена й особи, яка надає допомогу людині з обмеженими можливостями.
- (7) Установа РНА може розірвати угоду НАР, якщо визначить, що житлова одиниця, на яку укладається угода, не забезпечує наявності достатньої площі згідно з HQS через збільшення розміру родини або зміну її складу.
- (8) Якщо родина розпадається, установа РНА може розірвати угоду НАР або продовжити виплату грошової допомоги від імені членів родини, які залишилися в житловій одиниці, на яку укладається угода.
- (9) Установа РНА може розірвати угоду НАР, якщо визначить, що житлова одиниця не відповідає всім вимогам HQS або власник іншим чином порушив угоду НАР.

#### 5. Надання комунальних послуг і приладів і оплата за них

- a. В угоді про оренду може бути вказано, які комунальні послуги повинні бути надані або оплачуватися власником, а які — орендарем.
- b. В угоді про оренду може бути вказано, які прилади повинні бути надані або оплачуватися власником, а які — орендарем.
- c. У частині А угоди НАР може бути вказано, які комунальні послуги та прилади повинні бути надані або оплачуватися власником, а які — орендарем. Угода про оренду повинна бути ідентичною угоді НАР.

#### 6. Орендний платіж власнику: Обґрунтована сума оренди

- a. Протягом дії угоди НАР сума орендного платежу власнику не може в жодному разі перевищувати обґрунтованої суми орендної плати за одиницю, на яку укладається угода, що відповідає останньому визначеному або уточненому установою РНА розміру згідно з вимогами HUD.
- b. Установа РНА повинна дійти висновку, чи сума орендного платежу власнику є обґрунтованою порівняно з сумою орендних платежів за інші житлові одиниці такого ж типу, що орендуються без отримання грошової допомоги. Задля цього установа РНА повинна врахувати наступне:
  - (1) розташування, якість, розмір, тип і вік житлової одиниці, на яку укладається угода; і
  - (2) побутові предмети, житлові послуги, обслуговування й комунальні послуги, що надаються та оплачуються власником.
- c. Установа РНА повинна уточнити обґрунтовану суму орендної плати згідно з вимогами HUD. Установа РНА може уточнювати обґрунтовану суму орендної плати в будь-який момент.

- d. Протягом строку дії угоди НАР сума орендного платежу власнику не може перевищувати суми оренди, що нараховується власником за житло такого ж типу в його нерухомості, що орендується без надання соціальної допомоги. Власник повинен надати установі РНА будь-яку інформацію, запитану установою РНА щодо орендних платежів, що нараховуються власником за інші житлові одиниці в його нерухомості або інших місцях.

#### 7. Виплати від РНА власнику

##### a. Коли здійснюється виплата

- (1) Протягом строку дії угоди НАР, на початку кожного місяця, установа РНА повинна здійснювати виплати власнику щомісячних платежів у рамках грошової допомоги на оренду житла від імені родини.
- (2) Установа РНА повинна своєчасно виплачувати власнику платежі в рамках грошової допомоги на оренду житла в передбачені терміни.
- (3) Якщо такі платежі негайно не виплачуються в передбачені терміни після перших двох календарних місяців строку дії угоди НАР, установа РНА повинна виплатити власнику штрафні стягнення в разі виконання всіх наступних умов: (i) такі штрафні стягнення відповідають загально прийнятним практикам і законам, чинним на місцевому ринку житла; (ii) власник нараховує такі штрафні стягнення орендарям, які отримують або не отримують грошової допомоги на оренду житла; і (iii) власник також нараховує такі штрафні стягнення орендарям за прострочення платежу за оренду житла родиною на користь власника. Однак установа РНА не зобов'язана виплачувати штрафні стягнення, якщо HUD визначить, що прострочення платежу з боку установи РНА виникла через фактори, які установа РНА не могла контролювати. Більш того, установа РНА не зобов'язана виплачувати будь-які штрафні стягнення за прострочення платежу, якщо платежі в рамках грошової допомоги на оренду житла від установи РНА затримуються або скасовуються в якості захисного засобу через те, що власник порушив угоду НАР (включно з будь-яким із наступних засобів захисту РНА: стягнення переплати, відтермінування платежів у рамках грошової допомоги на оплату житла, скасування або зменшення суми платежів у рамках грошової допомоги на оренду житла, припинення виплати платежів у рамках грошової допомоги на оренду житла й розірвання угоди).
- (4) Платежі в рамках грошової допомоги на оренду житла повинні сплачуватися власнику лише тоді, коли родина проживає в житловій одиниці, на яку укладається угода, протягом строку дії угоди НАР. Установа РНА не повинна виплачувати власнику платежі в рамках грошової допомоги на оплату житла за будь-який місяць після місяця, коли родина виїхала з житла.

- b. **Виконання власником угоди НАР** За винятком випадків, коли власник виконав усі положення угоди НАР, власник не має права отримувати платежі в рамках грошової допомоги на оренду житла за угодою НАР.

##### c. Сума платежу РНА на користь власника

- (1) Сума такого щомісячного платежу від установи РНА власнику в рамках грошової допомоги визначатиметься РНА згідно з вимогами HUD щодо оренди за ваучерною програмою.
- (2) Сума платежу в рамках грошової допомоги на оренду житла від РНА може змінюватися протягом строку дії угоди НАР згідно з вимогами HUD. Установа РНА повинна повідомити родину й власника про будь-які зміни в сумі платежу в рамках грошової допомоги на оренду житла.

- (3) Такий платіж за перший місяць строку дії угоди НАР повинен бути пропорційно змінений у випадку часткового місяця.
- d. **Застосування платежу** Щомісячна допомога на оренду житла зараховується для здійснення виплати щомісячного орендного платежу власнику за житлову одиницю, на яку укладається угода.
- e. **Обмеження відповідальності РНА**
- (1) Установа РНА несе відповідальність лише за здійснення платежів у рамках грошової допомоги на оренду житла на користь власника згідно з угодою НАР і вимогами HUD за житло, орендоване в рамках ваучерної програми.
- (2) Установа РНА не повинна виплачувати власнику жодної частини суми орендного платежу, що перевищує суму платежу в рамках грошової допомоги на оренду житла. Установа РНА не повинна здійснювати на користь власника жодних інших виплат щодо родини.
- f. **Переплата власнику** Якщо установа РНА визначить, що власник не має права на отримання платежів у рамках грошової допомоги на оренду житла або будь-якої їхньої частини, установа РНА, на додаток до інших засобів захисту, може вирахувати суму переплати з будь-якої суми, яка повинна бути сплачена власнику (включно із сумами, які повинні бути виплачені в рамках будь-якої іншої угоди про надання допомоги за програмою Розділ 8).

## 8. Інші засвідчення

Протягом строку дії цієї угоди власник засвідчує про наступне:

- a. Власник обслуговуватиме житлову одиницю й нерухомість згідно з HQS.
- b. Житлова одиниця надається орендарю в оренду. Угода про оренду включає додаток про оренду (частина С угоди НАР) та відповідає угоді НАР і вимогам програми. Власнику надав угоду про оренду установі РНА, включно з усіма модифікаціями угоди про оренду.
- c. Сума орендного платежу власнику не перевищує суми оренди, що нараховується власником за житло такого ж типу в його нерухомості, що орендується без надання соціальної допомоги.
- d. За винятком орендного платежу власнику, власник не отримує і не отримуватиме жодних платежів або інших компенсацій (від родини, РНА, HUD або інших державних чи приватних джерел) за оренду житлової одиниці, на яку укладено угоду, протягом строку дії угоди НАР.
- e. Родина не володіє житловою одиницею, на яку укладається угода, і не має жодних майнових прав на неї.
- f. Наскільки власнику відомо, члени родини проживають у одиниці, на яку укладається угода, і вона є єдиним місцем проживання родини.
- g. Власник (включно з директором або іншою зацікавленою стороною) не є одним із батьків, дитиною, бабою або дідом, онукою або онуком, сестрою або братом будь-якого члена родини, за винятком випадків, коли установа РНА визначила (і повідомила власнику та родину про таке визначення), що схвалення оренди житла, незалежно від таких стосунків, забезпечить обґрунтоване житлове забезпечення для члена родини, який є людиною з обмеженими можливостями.

**9. Заборона дискримінації.** Згідно із застосовними законами про відсутність дискримінації та рівні можливості, статутами, виконавчими актами й нормами.

- a. власник не повинен вчиняти дискримінації проти будь-якої особи на підставах раси, кольори шкіри, релігійних вірувань, статі (включно із сексуальною орієнтацією та гендерною ідентичністю), національного походження, віку, сімейного статусу або дієздатності у зв'язку з угодою НАР. Відповідність критеріям участі в програмах HUD повинна визначатися без урахування фактичної сексуальної орієнтації, гендерної ідентичності або сімейного стану чи припущень щодо них.
- b. Власник повинен співпрацювати з установою РНА і HUD в ході здійснення перевірок дотримання правил надання рівних можливостей і розслідувань за скаргами у зв'язку з угодою НАР.
- c. Закон про боротьбу з насильством по відношенню до жінок. Власник повинен дотримуватися Закону про боротьбу з насильством по відношенню до жінок із доповненнями, норм HUD, імплементованих у 24 CFR розділ 5, Підрозділ L, а також норм програми.

## 10. Порушення угоди НАР з боку власника

- a. Будь-які з наступних дій з боку власника (включно з директором або іншими зацікавленими особами) є порушенням угоди НАР з боку власника:
- (1) Власник порушив будь-які зобов'язання за угодою НАР, включно із зобов'язанням власника обслуговувати житлову одиницю згідно з HQS.
- (2) Власник порушив будь-який обов'язок у рамках будь-якої угоди про здійснення платежів у рамках надання грошової допомоги на оренду житла за програмою Розділ 8.
- (3) Власник вчинив шахрайські дії, акт хабарництва, будь-які акти корупції або злочинні дії у зв'язку з будь-якою федеральною програмою соціальної допомоги щодо забезпечення житлом.
- (4) Якщо мова йде про проекти з іпотекою, застрахованою HUD, або кредитами HUD: власник не дотримується норм застосовного іпотечного кредитування чи кредитної програми, з іпотекою чи іпотечним зобов'язанням, або регуляторної угоди; або власник вчинив шахрайські дії, акт хабарництва, будь-які інші акти корупції або злочинні дії у зв'язку з іпотечним кредитом чи кредитом.
- (5) Власник залучений до пов'язаної з психоактивними речовинами злочинної діяльності або будь-якої насильницької злочинної діяльності.
- b. Якщо установа РНА виявила вчинення порушення, установа РНА може застосувати будь-яке зі своїх прав і засобів захисту за угодою НАР або будь-які інші доступні права й засоби захисту через таке порушення. Установа РНА повинна повідомити власника про таке виявлення, включно з коротким обґрунтуванням такого виявлення. Повідомлення від РНА власнику може потребувати від власника вжити коригувальних заходів, згідно з визначеним РНА, до закінчення строку, зазначеного в повідомленні.

- c. Права й засоби захисту РНА при таких порушеннях угоди НАР з боку власника включають повернення переоплат, відтермінування виплати грошової допомоги на оренду житла, скасування або інше зменшення суми платежів у рамках грошової допомоги на оренду житла, припинення виплати платежів у рамках грошової допомоги на оренду житла й розірвання угоди НАР.
- d. Установа РНА може звернутися за додатковими засобами правового захисту, і отримати їх, за рішенням суду чи актом судової влади, включно з конкретними діями, іншими судовими заборонами або наказами про відшкодування.
- e. Навіть якщо родина продовжує проживати в житловій одиниці, на яку укладається угода, установа РНА може застосувати будь-яке з прав і засобів захисту через порушення власником угоди НАР.
- f. Застосування або незастосування установою РНА будь-яких прав або засобів захисту через порушення власником угоди НАР не є відмовою від права застосовувати таке або будь-яке інше право або засіб захисту в будь-який час.

#### 11. Надання РНА і HUD доступу до нерухомості й записів власника

- a. Власник повинен надавати будь-яку інформацію, пов'язану з угодою НАР, якої установа РНА чи HUD можуть обґрунтовано потребувати.
- b. Установа РНА, HUD і Генеральний контролер США повинні мати повний і вільний доступ до житлової одиниці, на яку укладається угода, і нерухомості, а також до всіх рахунків та інших записів власника, пов'язаних із угодою НАР, включно з правом на перевірку або аудит записів і на виконання копій.
- c. Власник повинен забезпечити такий доступ до комп'ютерних або інших електронних записів, а також до будь-яких комп'ютерів, обладнання або об'єктів, що містять такі записи, і надати будь-яку інформацію або допомогу, необхідні для доступу до записів.

#### 12. Виключення прав третіх осіб

- a. Родина не є стороною або стороннім бенефіціаром частини В угоди НАР. Родина не може здійснити примусове застосування будь-якого положення частини В і не може застосувати будь-яке право або засіб захисту проти власника або РНА в рамках частини В.
- b. Орендар або установа РНА можуть здійснювати примусове застосування додатка про оренду (частина С угоди НАР) проти власника, а також можуть застосовувати будь-яке право або засіб захисту проти власника в рамках додатка про оренду.
- c. Установа РНА не несе жодної відповідальності за нанесення травм будь-якій особі, і не має жодних обов'язків перед такою особою, яка постраждала в результаті дій або бездіяльності власника щодо управління житловою одиницею, на яку укладається угода, чи нерухомістю, або щодо реалізації угоди НАР, або в результаті будь-яких інших дій або бездіяльності власника.
- d. Власник не є агентом РНА, і угода НАР не створює та не впливає жодним чином на будь-які відносини між установою РНА та будь-яким орендарем із власником або будь-яким постачальником, співробітником, підрядником або субпідрядником, які залучаються власником у зв'язку з управлінням житловою одиницею, на яку укладається угода, або нерухомістю чи реалізацією угоди НАР.

#### 13. Конфлікт інтересів

- a. «Відповідна особа» — фізична або юридична особа, яка є членом будь-якої з наступних груп:
  - (1) будь-який поточний або минулий член або службовець установи РНА (окрім комісонера РНА, який є учасником програми);
  - (2) будь-який співробітник РНА, підрядник, субпідрядник чи агент РНА, який складає політику або впливає на рішення щодо програми;
  - (3) будь-який співробітник державного органу, органу влади або законодавчого органу рівня штату чи місцевого рівня, який виконує певні функції чи обов'язки щодо програми; або
  - (4) будь-який член Конгресу США
- b. Відповідна особа не може мати жодних прямих або опосередкованих майнових прав за угодою НАР або отримувати жодні вигоди чи платежі за угодою (включно з майновими правами безпосереднього члена родини такої відповідної особи), коли така людина є відповідною особою або на протязі одного року після того.
- c. «Безпосередній член родини» — шлюбний партнер, батько/мати (включно з вітчимами й мачухами), дитина (включно з пасинками/пасербицями), дідуся/бабусі, онуки, сестри або брати (включно зі зведеними сестрами або братами) будь-якої відповідної особи.
- d. Власник засвідчує, і відповідає за забезпечення цього, що жодна фізична або юридична особа не має та не матиме заборонених майнових прав при укладенні угоди НАР або у будь-який час протягом строку дії угоди НАР.
- e. Якщо заборонене майнове право виникає, власник повинен негайно й повністю розкрити таке майнове право установам РНА і HUD.
- f. Заборона конфлікту інтересів у рамках цього розділу може бути скасована місцевим відділенням HUD за наявності обґрунтованої причини.
- g. Жодний член або делегат Конгресу США або комісонер-резидент не має права на отримання будь-якої долі або участь в угоді НАР чи будь-які вигоди, які можуть впливати з неї.

#### 14. Переуступка угоди НАР

- a. Власник не може переуступати угоду НАР новому власнику без попередньої письмової згоди РНА.
- b. Якщо власник просить РНА надати згоду на переуступку угоди НАР новому власнику, власник повинен надати всю необхідну РНА інформацію, пов'язану із запропонованою переуступкою.
- c. Угода НАР не може бути переуступлена новому власнику, до якого було вжито заборону, відсторонення або обмежену відмову щодо участі в рамках норм HUD (див. Зведення федеральних норм 24, розділ 24 (24 Code of Federal Regulations Part 24)).
- d. Угода НАР не може бути переуступлена новому власнику, якщо HUD заборонило таку переуступку з наступних причин:
  - (1) Федеральний уряд здійснює адміністративне або судове провадження проти власника або запропонованого нового власника через порушення Закону про справедливе вирішення житлових питань або іншої Федеральної вимоги щодо забезпечення рівних можливостей, і таке провадження знаходиться в стані розгляду; або

- (2) суд чи адміністративна агенція визначили, що власник або запропонований новий власник порушив Закон про справедливе вирішення житлових питань або інші Федеральні вимоги щодо забезпечення рівних можливостей.
- e. Угода НАР не може бути переуступлена новому власнику, якщо новий власник (включно з директором або іншою зацікавленою стороною) є одним із батьків, дитиною, бабусею або дідусем, онукою або онуком, сестрою або братом будь-якого члена родини, за винятком випадків, коли установа РНА визначила (і повідомила родину про таке визначення), що схвалення переуступки, незалежно від таких стосунків, забезпечить обґрунтоване житлове забезпечення для члена родини, який є людиною з обмеженими можливостями.
- f. Установа РНА може відмовити у схваленні переуступки угоди НАР, якщо власник або запропонований новий власник (включно з директором або іншою зацікавленою особою):
- (1) порушив будь-який обов'язок у рамках будь-якої угоди про здійснення платежів у рамках надання грошової допомоги на оренду житла за програмою Розділ 8;
  - (2) вчинив шахрайські дії, акт хабарництва, будь які акти корупції або злочинні дії у зв'язку з будь-якою федеральною програмою забезпечення житлом;
  - (3) залучений до пов'язаної з психоактивними речовинами злочинної діяльності або будь-якої насильницької злочинної діяльності;
  - (4) у минулому або теперішньому вчиняє порушення HQS щодо житлових одиниць, переданих у оренду в рамках програм забезпечення житлом за вибором орендаря Розділ 8 або невиконання застосовних стандартів щодо житлових одиниць, наданих у оренду за програмою соціальної допомоги для орендарів Розділ 8 або щодо житлових одиниць, переданих у оренду в рамках будь-яких інших федеральних програм забезпечення житлом;
  - (5) у минулому або в майбутньому не розриває угоду про оренду з орендарями, які отримують допомогу за будь-якою федеральною програмою соціальної допомоги задля забезпечення житлом через діяльність орендаря, будь-якого члена домогосподарства, гостя чи іншої особи, яка знаходиться під контролем будь-якого члена домогосподарства, що:
    - (a) загрожує праву на спокійне використання нерухомості інших резидентів;
    - (b) загрожує здоров'ю та безпеці інших мешканців, співробітників РНА або співробітників власника або інших осіб, залучених до управління житлом;
    - (c) загрожує здоров'ю або безпеці, або праву на спокійне використання осіб, які проживають у безпосередній близькості від нерухомості; або
    - (d) залучений до пов'язаної з психоактивними речовинами злочинної діяльності або будь-якої насильницької злочинної діяльності;
- (6) у минулому або теперішньому надає в оренду житлові одиниці, що не відповідають житловим нормам штату або місцевим житловим нормам; або
  - (7) не сплачує податки, збори або відрахування на нерухомість, передбачені на рівні штату або місцевому рівні;
- g. Новий власник повинен погодитися виконувати угоду НАР. Угода повинна бути укладена письмово у формі, прийнятній для РНА. Новий власник повинен надати РНА примірник укладеної угоди.
- 15. Відчуження за борги.** У разі здійснення відчуження за борги негайний правонаступник майнових прав на власність, відносно якої здійснюється таке відчуження, повинен прийняти таке майнове право за угодою про оренду між попереднім власником і орендарем, а також за угодою НАР між попереднім власником і РНА на житлову одиницю. Це положення не спричинятиме порушення будь-якого законодавства штату або місцевого законодавства, яке передбачає триваліші періоди або інші додаткові засоби захисту для орендарів.
- 16. Письмові повідомлення** Будь-яке повідомлення від РНА або власника у зв'язку з цією угодою повинне бути подане в письмовій формі.
- 17. Повнота угоди: Тлумачення**
- a. Угода НАР містить повний зміст угоди, укладеної між власником і РНА.
  - b. Угода НАР повинна тлумачитися й імплементуватися згідно з усіма статутними вимогами та всіма вимогами HUD, включно з нормами програми HUD, зазначеними у Зведенні федеральних норм 24, розділ 982 (24 Code of Federal Regulations Part 982).



---

**Частина С угоди НАР: Додаток про оренду**

**1. Ваучерна програма Розділ 8**

- a. Власник передає орендарю в оренду зазначену в угоді житлову одиницю для проживання родини орендаря з отриманням допомоги за ваучерною програмою вибору житла Розділ 8 (ваучерна програма) від Міністерства житлового будівництва й міського розвитку США (HUD).
- b. Власник уклав угоду про надання грошової допомоги на оренду житла (угода НАР) з установою РНА у рамках ваучерної програми. Згідно з угодою НАР установа РНА здійснюватиме виплату власнику платежів у рамках грошової допомоги на оренду житла задля допомоги орендарю в оренді житлової одиниці у власника.

**2. Оренда**

- a. Власник надав РНА примірник угоди про оренду, включно з виправленнями, узгодженими між власником і орендарем. Власник засвідчує, що умови оренди відповідають усім вимогам угоди НАР і угода про оренду включає додаток про оренду.
- b. Орендар має право примусово застосувати додаток про оренду проти власника. У разі наявності конфлікту між додатком про оренду й іншими положеннями оренди, формулювання, наведені в додатку про оренду, мають переважну силу.

**3. Використання житлової одиниці, на яку укладається угода**

- a. Протягом строку оренди родина проживатиме в житловій одиниці, на яку укладається угода, за умови отримання допомоги в рамках ваучерної програми.
- b. Склад домогосподарства повинен бути схвалений РНА. Родина повинна негайно інформувати РНА про народження, всиновлення або призначення судом опікунства над дітьми. Інші особи не можуть бути додані в домогосподарство без наявності попереднього письмового схвалення власника й РНА.
- c. Житлова одиниця, на яку укладено угоду, може використовуватися для проживання лише схваленими РНА членами домогосподарства. Житлова одиниця повинна бути єдиним місцем проживання родини. Члени домогосподарства можуть займатися законною діяльністю, спрямованою на отримання доходу, якщо така діяльність є другорядною відносно основної мети використання житлової одиниці, що передбачає проживання членів родини.
- d. Орендар не може передавати житлову одиницю в оренду або суборенду.
- e. Орендар не може переуступати права на оренду або передавати права на житлову одиницю.

**4. Орендний платіж власнику**

- a. Сума початкового орендного платежу власнику не може перевищувати суми, схваленої РНА, згідно з вимогами HUD.
- b. Зміни суми орендного платежу власнику повинні визначатися положеннями угоди про оренду. Однак власник не може підвищувати суму орендного платежу протягом початкового строку дії угоди про оренду.
- c. Протягом строку оренди (включно з початковим і подовженим строком оренди) сума орендного платежу власнику в жодному разі не може перевищувати:
  - (1) обґрунтованої вартості оренди житлової одиниці згідно з останніми оцінками або уточненнями РНА у відповідності до вимог HUD; або
  - (2) суми оренди, що нараховується власником за житло такого ж типу в його нерухомості без надання соціальної допомоги.

**5. Виплати від родини власнику**

- a. Родина повинна сплачувати власнику будь-яку частину орендного платежу, який має бути сплачений власнику, що не покривається грошовою допомогою на оренду житла від РНА.
- b. Щомісяця РНА здійснюватиме виплату грошової допомоги на оренду житла власнику від імені родини згідно з угодою НАР. Сума такої щомісячної допомоги визначатиметься РНА згідно з вимогами HUD щодо оренди за ваучерною програмою Розділ 8.
- c. Щомісячна допомога на оренду житла зараховується для здійснення виплати щомісячного орендного платежу власнику за житлову одиницю, на яку укладається угода.
- d. Орендар не несе відповідальності за виплату власнику частини орендного платежу, що компенсується за рахунок допомоги на оренду житла від РНА в рамках угоди НАР між власником і РНА. Невиплата власнику з боку РНА платежів у рамках грошової допомоги на оренду житла не є порушенням умови оренди. Власник не може розірвати угоду про оренду через невиконання платежів у рамках грошової допомоги на оренду житла з боку РНА.
- e. Власник не може нараховувати або приймати, від родини або з будь-яких інших джерел, будь-які платежі за оренду житлової одиниці на додаток до суми орендного платежу власнику. Орендний платіж власнику включає всі послуги, що стосуються житла, обслуговування, комунальні послуги та прилади, які надає та оплачує власник згідно з угодою про оренду.
- f. Власник повинен негайно повернути всі надлишкові суми, виплачені в рамках орендного платежу, орендарю.

## 6. Інші виплати й витрати

- a. Орендні платежі власнику не включають витрат на будь-яке харчування або допоміжні послуги чи меблі, які можуть бути надані власником.
- b. Власник не може вимагати в орендаря чи членів родини сплати витрат на будь-яке харчування чи допоміжні послуги або меблі, які можуть бути надані власником. Невиплата будь-яких таких платежів не є підставою для розірвання угоди про оренду.
- c. Власник не може нараховувати орендарю додаткові виплати за позиції, що зазвичай включаються у вартість оренди на місцевому ринку або надаються без додаткової плати орендарям житлових одиниць, які не отримують субсидій, у його нерухомості.

## 7. Обслуговування, комунальні й інші послуги

- a. **Обслуговування**
  - (1) Власник повинен обслуговувати житлову одиницю й нерухомість згідно з HQS.
  - (2) Обслуговування й заміна (включно з косметичним ремонтом) повинні відповідати стандартним практикам для нерухомості, якою управляє власник.
- b. **Комунальні послуги та прилади**
  - (1) Власник повинен забезпечити наявність усіх комунальних послуг, необхідних для дотримання HQS.
  - (2) Власник не несе відповідальності за порушення HQS, спричинені тим, що орендар порушує наступні зобов'язання:
    - (a) Сплачувати за комунальні послуги, які повинні оплачуватися орендарем.
    - (b) Забезпечувати й обслуговувати всі прилади, які повинні бути надані орендарем.
- c. **Завдання шкоди родиню.** Власник не несе відповідальності за порушення HQS через завдання шкоди, що перевищує нормальне зношування, будь-яким членом домогосподарства або гостем.
- d. **Житлові послуги.** Власник повинен надавати всі житлові послуги, зазначені в угоді.

## 8. Розірвання угоди про оренду власником

- a. **Вимоги.** Власник може розірвати угоду про оренду лише згідно з умовами оренди й вимогами HUD.
- b. **Підстави.** Протягом строку оренди (початкового й будь-якого подовженого строку оренди) власник може розірвати угоду про оренду лише на наступних підставах:
  - (1) Серйозне або багатократне порушення умов оренди.
  - (2) Порушення федерального, місцевого законодавства або законів штату, що стосується обов'язків орендаря щодо проживання в житловій одиниці чи в нерухомості або їх використання.
  - (3) Злочинна діяльність або зловживання алкоголем (згідно з параграфом c); або
  - (4) Інші обґрунтовані причини (згідно з параграфом d).
- c. **Злочинна діяльність або зловживання алкоголем.**
  - (1) Власник може розірвати угоду про оренду протягом строку дії угоди про оренду, якщо будь-який член домогосподарства, гість або інша особа, яку контролює жилець, вчиняє будь-яку з наступних злочинних дій:
    - (a) Будь-яку злочинну діяльність, що загрожує здоров'ю або безпеці, або праву на спокійне використання нерухомості, інших мешканців (включно з персоналом, який здійснює управління власністю та проживає в нерухомості).

- (b) Будь-яку злочинну діяльність, що загрожує здоров'ю або безпеці, або праву на спокійне використання свого житла, осіб, які проживають у безпосередній близькості від нерухомості.
  - (c) Будь-які насильницькі злочинні дії в нерухомості або поблизу від неї; або
  - (d) Будь-які злочинні дії, пов'язані з психоактивними речовинами, у нерухомості або поблизу від неї.
- (2) Власник може розірвати угоду про оренду протягом строку її дії, якщо будь-який член домогосподарства вчиняє наступне:
    - (a) втечу з метою уникнути судового переслідування, тримання під вартою чи ув'язнення після засудження за злочин або замах на вчинення злочину, що є тяжким злочином (фелонією) згідно із законодавством місця, з якого така фізична особа тікає, або, в разі штату Нью-Джерсі, тяжким місдиміномом; або
    - (b) порушення умов умовного засудження чи умовно-дострокового звільнення в рамках федерального законодавства або законодавства штату.
  - (3) Власник може розірвати угоду про оренду через злочинну діяльність члена домогосподарства згідно з цим розділом, якщо власник дізнається, що член домогосподарства здійснював злочинну діяльність, незалежно від того, чи був такий член домогосподарства взятий під варту або обвинувачений через участь у такій діяльності.
  - (4) Власник може розірвати угоду про оренду протягом строку дії угоди про оренду, якщо будь-який член домогосподарства зловживає алкоголем, що загрожує здоров'ю, безпеці або здійсненню прав інших мешканців на спокійне користування нерухомістю.

## d. Інші обґрунтовані причини розірвання угоди про оренду

- (1) Протягом початкового строку оренди іншою обґрунтованою причиною розірвання угоди про оренду може бути щось, що родина зробила або не зробила.
- (2) Протягом початкового строку оренди або будь-якого строку подовження інші обґрунтовані причини включають:
  - (a) Порушення спокою сусідів,
  - (b) Пошкодження власності, або
  - (c) Спосіб проживання або звички ведення домогосподарства, які спричиняють шкоду житловій одиниці або нерухомості.
- (3) Після закінчення початкового строку оренди такі обґрунтовані причини можуть включати:
  - (a) неприйняття орендарем запропонованої власником нової чи переглянутої угоди про оренду;
  - (b) бажання власника використовувати житлову одиницю для особистого чи сімейного використання або для призначення, що відрізняється від житлової одиниці для оренди; або

- (с) причини, пов'язані з бізнесом чи економічним станом, що змушують розірвати угоду про оренду (як-от продаж нерухомості, ремонт житлової одиниці, бажання власника здати житлову одиницю в оренду за вищою вартістю).
- (4) Приклади обґрунтованих причин, наведені в цьому параграфі, не переважають будь-яке законодавство штату або місцеве законодавство, якщо вони свідчать про протилежне.
- (5) Якщо власник є безпосереднім правонаступником інтересів у випадку відчуження за борги протягом строку дії угоди про оренду, вимога з його боку від орендаря виселитися з власності перед продажем не вважається іншою обґрунтованою причиною, окрім того, що власник може розірвати угоду про оренду, чинну на дату передачі житлової одиниці власнику, якщо власник:
- використовуватиме житлову одиницю як основне місце проживання; і
  - надав орендарю повідомлення про виселення принаймні за 90 днів до дати набуття таким повідомленням чинності. Це положення не спричинятиме порушення будь-якого законодавства штату або місцевого законодавства, яке передбачає триваліші періоди або додаткові засоби захисту для орендарів.
- 9. Захист жертв домашнього насильства, насильства на побаченнях, насильницьких дій сексуального характеру або нав'язливого переслідування.**
- Мета: Цей розділ містить інформацію про захист жертв домашнього насильства, насильства на побаченнях, насильницьких дій сексуального характеру або нав'язливого переслідування згідно з пунктом «N» Закону про боротьбу з насильством по відношенню до жінок від 1994 року з доповненнями (включено разом із доповненнями в 42 U.S.C. 14043e та наступ.) (VAWA) і нормами 24 CFR розділ 5, підрозділ L.
  - Конфлікт з іншими положеннями: У випадку виникнення конфлікту між цим положенням і будь-якими іншими положеннями розділу С угоди НАР це положення має переважну силу.
  - Вплив на інші засоби захисту:** Жодне положення цього розділу не переважає будь-яке положення будь-якого федерального закону, закону штату або місцевого закону, що забезпечує більший захист, ніж цей розділ, для жертв домашнього насильства, насильства на побаченнях, насильницьких дій сексуального характеру або нав'язливого переслідування.
  - Визначення:** У цьому розділі терміни «фактична й безпосередня загроза», «пов'язана особа», «біфуркація», «насильство на побаченнях», «домашнє насильство», «насильницькі дії сексуального характеру» й «нав'язливе переслідування» мають значення, передбачене в нормах HUD в 24 CFR розділ 5, підрозділ L. Терміни «Домогосподарство» й «Інша особа під контролем орендаря» визначені в 24 CFR розділ 5, підрозділ A.
  - Повідомлення й форма сертифікації VAWA:** Установа РНА повинна надати орендарю «Повідомлення про права на проживання в рамках VAWA» та форму сертифікації, описану в 24 CFR 5.2005(а)(1) і (2).
  - Захист жертв домашнього насильства, насильства на побаченнях, насильницьких дій сексуального характеру або нав'язливого переслідування:**
    - Власник або установа РНА не будуть відмовляти в прийомі чи допомозі, припиняти участь або виселяти орендаря на підставі, або як прямий результат, того факту, що орендар є або був жертвою домашнього насильства, насильства на побаченнях, насильницьких дій сексуального характеру або нав'язливого переслідування, якщо орендар відповідає вимогам щодо прийняття, надання допомоги, участі або проживання. 24 CFR 5.2005(б)(1).
    - Орендарю не може бути відмовлено в здійсненні прав на оренду або проживання виключно на підставі участі в злочинній діяльності члена домогосподарства орендаря або будь-якого гостя чи іншої особи під контролем орендаря, якщо злочинна діяльність прямо пов'язана з домашнім насильством, насильством на побаченнях, насильницькими діями сексуального характеру або нав'язливим переслідуванням, і орендар або пов'язана з ним особа є жертвою домашнього насильства, насильства на побаченнях, насильницьких дій сексуального характеру або нав'язливого переслідування або отримують погрози вчинення такого насильства щодо них. 24 CFR 5.2005(б)(2).
    - Випадок або випадки фактичного домашнього насильства, насильства на побаченнях, насильницьких дій сексуального характеру або нав'язливого переслідування або погроз щодо їх вчинення не вважатимуться серйозним або багатократним порушенням умов угоди про оренду жертвою такого випадку або особою, яка отримує такі погрози. Також вони не можуть вважатися іншою «обґрунтованою причиною» розірвання угоди про оренду, припинення оренди або дії прав на проживання такої жертви або особи, яка отримує такі погрози. 24 CFR 5.2005(с)(1) і (с)(2).
  - Виконання розпоряджень суду:** Жодне положення цього Додатка не обмежує повноважень власника, у разі наявності повідомлення від суду, щодо виконання розпорядження суду стосовно прав доступу до власності або її контролю (включно з розпорядженнями про цивільний захист, виданими для захисту жертв домашнього насильства, насильства на побаченнях, насильницьких дій сексуального характеру або нав'язливих переслідувань) або розподілення чи передачі у володіння власності серед членів домогосподарства орендаря. 24 CFR 5.2005(д)(1).
  - Порушення, не пов'язані з домашнім насильством, насильством на побаченнях, насильницькими діями сексуального характеру або нав'язливим переслідуванням:** Жодне положення цього розділу не вважається таким, що обмежує будь-яке іншим чином доступне право власника на здійснення виселення або право органу влади на припинення надання допомоги орендарю через будь-яке порушення, не пов'язане з актом домашнього насильства, насильства на побаченнях, насильницькими діями сексуального характеру або нав'язливим переслідуванням, яке вчиняється проти орендаря або особи, пов'язаної з орендарем. Однак власник або установа РНА не будуть застосовувати до орендаря, який є чи був жертвою домашнього насильства, насильства на побаченнях, насильницьких дій сексуального характеру або нав'язливого переслідування, більш суворі стандарти, ніж до інших орендарів, при визначенні того, чи слід здійснити виселення або припинення надання допомоги. 24 CFR 5.2005(д)(2).

**i. Фактична й безпосередня загроза:**

- (1) Жодне положення цього розділу не може вважатися таким, що обмежує право власника на виселення орендаря, якщо власник здатен продемонструвати наявність «фактичної та безпосередньої загрози» іншим орендарям або робітникам або персоналу, який обслуговує власність, якщо орендар або законний мешканець не будуть виселені. У цьому контексті слова, жести, дії або інші ознаки вважатимуться фактичною та безпосередньою загрозою, якщо вони відповідають наступним стандартам відносно визначення фактичної та безпосередньої загрози: «Фактична й безпосередня загроза» — фізична загроза, яка є реальною, може виникнути негайно та призвести до смерті або важкої фізичної травми. При визначенні того, чи фізична особа є джерелом фактичної та безпосередньої загрози, слід урахувати наступні фактори: тривалість ризику, характер і серйозність потенційної шкоди, ймовірність виникнення потенційної шкоди, а також час до можливого завдання шкоди. 24 CFR 5.2005(d)(3).
- (2) Якщо фактична й безпосередня загроза продемонстрована, процедура виселення повинна застосовуватися лише в разі, якщо немає інших заходів, яких можна вжити для зниження або усунення загрози, включно, в тому числі, з переселенням жертви до іншої житлової одиниці, заборону кривднику доступу до нерухомості, звертанням до правоохоронних органів задля збільшення присутності поліції, розробкою інших планів забезпечення безпеки в нерухомості або пошуком інших законних засобів захисту для перешкодження кривднику реалізувати загрозу. Обмеження, пов'язані з громадською безпекою, не можуть базуватися на стереотипах. Навпаки, вони повинні враховувати індивідуальну ситуацію кожного мешканця. 24 CFR 5.2005(d)(4).

**j. Термінове переселення:** Орендар, який є жертвою домашнього насильства, насильства на побаченнях, насильницьких дій сексуального характеру або нав'язливого переслідування, може подати запит про термінове переселення згідно з планом негайного переселення РНА. 24 CFR 5.2005(e). План термінового переселення установи РНА повинен надаватися за запитом і передбачати суворі заходи збереження конфіденційності, щоб установа РНА не розкривала дані про розташування житла орендаря особі, яка вчинила або погрожує вчинити акт домашнього насильства, насильства на побаченні, сексуального насильства або нав'язливого переслідування до орендаря. У випадках переселення, коли орендар не вважається новим кандидатом, установа РНА повинна зробити так, щоб запит на термінове переселення отримав, як мінімум, будь-який застосовний додатковий пріоритет, уже наданий запитом про термінове переселення іншого типу. У випадку переселення, коли орендар вважається новим кандидатом, план повинен включати політики надання орендарю допомоги з таким переселенням.

**k. Біфуркація:** Згідно з будь-якими вимогами або процедурами розірвання договору оренди, передбаченими федеральним або місцевим законодавством чи законодавством штату, якщо хтось із членів домогосподарства орендаря бере участь у злочинній діяльності, безпосередньо пов'язаній з домашнім насильством, насильством на побаченнях, насильницькими діями сексуального характеру або нав'язливим переслідуванням, власник може здійснити «біфуркацію» угоди про оренду, або вилучити такого члена домогосподарства з угоди про оренду, незалежно від того, чи є такий член домогосподарства підписантом угоди про оренду, з метою виселення, вилучення або припинення прав проживання такого члена родини без виселення, видалення чи іншого покарання жертви злочинної діяльності, якщо вона також є орендарем або законним мешканцем. Таке виселення, вилучення, припинення прав проживання або припинення надання допомоги має набувати чинності згідно з процедурами, визначеними федеральним, місцевим законодавством або законодавством штату щодо розірвання угод про оренду або припинення надання допомоги в рамках ваучерної програми вибору житла. 24 CFR 5.2009(a).

Якщо власник виконує біфуркацію угоди про оренду для виселення, вилучення або припинення надання допомоги члену домогосподарства й такий член домогосподарства є єдиним орендарем, який відповідає критеріям отримання допомоги, власник повинен надати всім іншим орендарям або мешканцям 30 календарних днів із дати біфуркації угоди про оренду, щоб:

- (1) визначити відповідність таких осіб критеріям участі в програмі, за якою орендар, щодо якого було вчинено виселення або припинення, отримував допомогу на момент біфуркації угоди про оренду;
- (2) визначити відповідність критеріям участі в іншій відповідній програмі забезпечення житлом; або
- (3) знайти альтернативне житло.

**l. Розірвання родинних відносин:** Якщо розірвання родинних відносин є наслідком домашнього насильства, насильства на побаченнях, насильницьких дій сексуального характеру або нав'язливого переслідування, установа РНА повинна забезпечити продовження надання допомоги жертві. 24 CFR 982.315.

**m. Переїзд із продовженням надання допомоги:** Установа забезпечення соціальним житлом не може припинити надання допомоги родині або члену родини, які виїжджають із житлової одиниці з порушенням угоди про оренду, з попереднім повідомленням на адресу такої установи або без нього: якщо такий переїзд здійснюється задля захисту здоров'я чи безпеки члена родини, який є або був жертвою домашнього насильства, насильства на побаченнях, насильницьких дій сексуального характеру або нав'язливого переслідування, і обґрунтовано вважає, що для нього існує безпосередня загроза зазнати шкоди через подальше насильство, якщо б він залишився в місці проживання; або якщо будь-який член родини став жертвою насильницьких дій сексуального характеру, які були вчинені в нерухомості протягом 90 календарних днів, що передували поданню родинною запитом про переїзд;

- (1) переїзд є необхідним для захисту здоров'я або безпеки родини або члена родини, який є або був жертвою домашнього насильства, насильства на побаченнях, насильницьких дій сексуального характеру або нав'язливого переслідування; і
- (2) родина або член родини обґрунтовано вважають, що йому або їй загрожує завдання безпосередньої шкоди через подальші дії, якщо він або вона залишиться в житлі. Однак будь-який член родини, який став жертвою насильницьких дій сексуального характеру, що були вчинені в нерухомості протягом 90-денного календарного періоду, що передував переїзду родини або поданню запитом про переїзд, не обов'язково повинен вважати, що йому або їй загрожує завдання безпосередньої шкоди через подальші насильницькі дії, якщо він або вона залишиться в житлі. 24 CFR 982.354

**mi. Конфіденційність.**

- (1) Власник повинен дотримуватися принципів суворої конфіденційності щодо будь-якої інформації, яку Орендар (або будь-яка особа, яка діє від імені Орендаря) надає Власнику щодо випадків домашнього насильства, насильства на побаченнях, насильницьких дій сексуального характеру або нав'язливого переслідування.

- (2) Власник не повинен дозволяти будь-якій фізичній особі, яка надає допомогу від його імені, або будь-якій особі, яка працює на нього, мати доступ до конфіденційної інформації, якщо відсутній явний дозвіл з боку Власника таким фізичним особам з обґрунтованих причин мати доступ до такої інформації згідно із застосовним федеральним, місцевим законодавством або законодавством штату.
- (3) Власник не повинен вносити конфіденційну інформацію в будь-яку загальну базу даних або розкривати її будь-якій юридичній або фізичній особі, за винятком випадків, і лише у відповідному обсязі, коли таке розкриття здійснюється за письмовим запитом або письмовою згодою фізичної особи на протязі обмеженого часу, потрібне задля здійснення процедури виселення або здійснюється за вимогою застосовного законодавства.

## 10. Виселення за рішенням суду

Власник може виселити орендаря лише за рішенням суду.

## 11. Повідомлення від власника про підстави

- (1) На початку або до початку судового розгляду справи щодо виселення орендаря власник повинен надати орендарю повідомлення, що вказуватиме підстави розірвання угоди про оренду. Повідомлення може бути включене в повідомлення про виселення від власника або додане до нього.
- (2) Власник повинен надати РНА копію будь-якого Повідомлення від власника про виселення одночасно з наданням повідомлення орендарю.
- (3) Повідомлення про виселення — це повідомлення про вимогу залишити житло, скарга або інше попереднє клопотання, що використовується задля того, щоб розпочати виселення згідно із законами штату або місцевим законодавством.

## 12. Угода про оренду. Пов'язаність з угодою НАР

Якщо угода НАР розривається з будь-якої причини, угода про оренду розривається автоматично.

## 13. Припинення надання допомоги з боку РНА

Установа РНА може припинити надання родині допомоги за програмою на будь-яких підставах, дозволених згідно з вимогами HUD. Якщо установа РНА припиняє надання родині допомоги за програмою, угода про оренду розривається автоматично.

## 14. Переїзд родини

Орендар повинен повідомити установу РНА і власника до того, як родина виїде з житлової одиниці.

## 15. Гарантійний депозит

- a. Власник може отримувати гарантійний депозит від орендаря. (Однак установа РНА може заборонити власнику брати гарантійний депозит, сума якого перевищує суми, прийнятні на приватному ринку, або суми, що нараховуються власником орендарям, які не отримують соціальної допомоги. Будь-яке таке затребуване установою РНА обмеження повинне бути вказане в угоді НАР).
- b. Якщо родина виїжджає з житлової одиниці, на яку укладається угода, власник, згідно із законами штату й місцевим законодавством, може використати гарантійний депозит, включно з будь-якими відсотками за депозитом, у якості компенсації за будь-який несплачений орендний платіж, що має бути сплачений орендарем, будь-які пошкодження житлової одиниці або будь-які інші суми, які орендар повинен виплатити в рамках угоди про оренду.

- c. Власник повинен надати орендарю перелік усіх позицій, нарахованих на гарантійний депозит, і суму кожного з них. Після вирахування суми, якщо є, що буде застосована для здійснення компенсації на користь власника, власник повинен негайно відшкодувати повну суму невикористаного балансу орендарю.
- d. Якщо суми гарантійного депозиту недостатньо для покриття суми, яку орендар заборгував за угодою про оренду, власник може стягнути баланс з орендаря.

## 16. Заборона дискримінації

Згідно із застосовними законами про відсутність дискримінації та рівні можливості, статутами, виконавчими актами й нормами, власник не повинен вчиняти дискримінації проти будь-якої особи на підставах раси, кольори шкіри, релігійних вірувань, статі (включно із сексуальною орієнтацією та гендерною ідентичністю), національного походження, віку, сімейного статусу або дієздатності у зв'язку з угодою про оренду. Відповідність критеріям участі в програмах HUD повинна визначатися без урахування фактичної сексуальної орієнтації, гендерної ідентичності або сімейного стану чи припущень щодо них.

## 17. Конфлікт з іншими положеннями угоди про оренду

- a. Умови, наведені в додатку про оренду, складені HUD згідно з федеральним законодавством і нормами та є умовою надання федеральної допомоги орендарю й родині орендаря за ваучерною програмою Розділ 8.
- b. У разі виникнення конфлікту між положеннями додатка про оренду, який є вимогою HUD, і будь-яким іншим положенням угоди про оренду або іншої угоди між власником і орендарем, вимоги додатка про оренду, який є вимогою HUD, мають переважну силу.

## 18. Зміни щодо угоди про оренду або орендного платежу

- a. Орендар і власник не можуть вносити жодних змін у додаток про оренду. Однак, якщо орендар і власник узгоджують внесення будь-яких інших змін в угоду про оренду, такі зміни повинні бути здійснені в письмовій формі й власник повинен негайно надати РНА копію таких змін. Угода про оренду, включно з усіма змінами, повинна відповідати вимогам додатка про оренду.
- b. У наступних випадках допомога для орендарів не може бути продовжена, за винятком випадків, коли РНА схвалила нову угоду про оренду згідно з вимогами програми й уклала нову угоду НАР із власником:
  - (1) Внесено будь-які зміни у вимоги щодо оренди, що регулюють обов'язки орендаря або власника щодо комунальних послуг чи приладів.
  - (2) Внесено будь-які зміни в положення угоди про оренду, що регулюють строк дії угоди про оренду.
  - (3) Родина переїхала в нову житлову одиницю, навіть якщо житлова одиниця знаходиться в тій самій будівлі або комплексі.
- c. Схвалення РНА угоди про оренду або укладення нової угоди НАР не потрібні для узгоджених змін до угоди про оренду, окрім зазначених у параграфі b.

- d. Власник повинен повідомити установу РНА про будь-які зміни щодо суми орендного платежу на користь власника принаймні за шістьдесят днів до набуття такими змінами чинності, і сума орендного платежу на користь власника після такої узгодженої зміни не може перевищувати обґрунтованої суми орендного платежу за житлову одиницю згідно з останньою оцінкою або уточненням установи РНА відповідно до вимог HUD.

## 19. Повідомлення

Будь-яке повідомлення в рамках угоди про оренду від орендаря власнику або від власника орендарю повинне надаватися в письмовій формі.

## 20. Визначення

**Одиниця, на яку укладається угода.** Житлова одиниця, яку орендує орендар за допомогою програми.

**Родина.** Особи, які можуть проживати в житловій одиниці за умови надання соціальної допомоги в рамках програми.

**Угода НАР.** Угода про отримання грошової допомоги на оренду житла, укладена між РНА та власником. РНА виплачує власнику платежі в рамках грошової допомоги згідно з угодою НАР.

**Домогосподарство.** Особи, які можуть проживати в житловій одиниці, на яку укладено угоду. Домогосподарство складається з родини й будь-яких схвалених РНА осіб, які надають допомогу особі з обмеженими можливостями. (Особою, яка надає допомогу особі з обмеженими можливостями, вважається особа, яка проживає в житловій одиниці задля надання необхідної допомоги члену родини, який має обмежені можливості).

**Стандарти якості житла (HQS).** Мінімальні стандарти якості HUD, що розповсюджуються на житло, на яке надається грошова допомога на оренду за вибором орендаря в рамках програми Розділ 8.

**HUD.** Міністерство житлового будівництва й міського розвитку США.

**Вимоги HUD.** Вимоги HUD щодо програми Розділ 8. Вимоги HUD визначаються штаб-квартирою HUD як норми, повідомлення до Федерального реєстру або інші обов'язкові до виконання програмні директиви.

**Угода про оренду.** Письмова угода між власником і орендарем, що регулює оренду орендарем житлової одиниці, на яку укладається угода. Угода про оренду включає додаток про оренду, передбачений HUD.

**РНА.** Установа забезпечення соціальним житлом.

**Нерухомість.** Будівля або комплекс, у якому розташована житлова одиниця, на яку укладається угода, включно із зонами загального користування й землею.

**Програма.** Ваучерна програма вибору житла за Розділ 8.

**Орендний платіж власнику.** Повна сума щомісячного орендного платежу на адресу власника за житлову одиницю, на яку укладено угоду. Орендний платіж власнику — частина суми орендного платежу, що повинен виплачуватися орендарем, плюс платіж у рамках грошової допомоги на оренду житла від РНА, який виплачується власнику.

**Розділ 8.** Програма в рамках розділу 8 Закону про житло США від 1937 р. (Збірки законів США 42 United States Code 1437f).

**Орендар.** Член (або члени) родини, які оренднують житлову одиницю у власника.

**Ваучерна програма.** Ваучерна програма вибору житла за Розділ 8. У рамках програми HUD надає фінансування установі РНА для субсидування оренди житла від імені родин, які відповідають критеріям. За угодою про оренду виплачуватиметься грошова допомога на оренду за ваучерною програмою.