

«Данный документ является переводом юридического документа, выданного HUD. HUD предоставляет Вам этот перевод просто для удобства с целью помочь Вам понять Ваши права и обязанности. Версия данного документа на английском языке является официальной, имеющей законную, преимущественную силу. Данный перевод документа не является официальным документом».

811 ДОГОВОР АРЕНДЫ PRAC

ПРОГРАММА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛЬЯ ЛЮДЯМ С ИНВАЛИДНОСТЬЮ

Данный договор составлен и вступает в силу дня (A) \_\_\_\_\_ месяца  
\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. между (B) \_\_\_\_\_,  
АРЕНДОДАТЕЛЕМ, и (C) \_\_\_\_\_, АРЕНДАТОРОМ.

ПРЕАМБУЛА:

ПОСКОЛЬКУ АРЕНДОДАТЕЛЬ является Залогодателем согласно Ипотечке, связанной с проектом, в котором расположена нижеописанная квартира, которая является обеспечением затрат капитала, предоставленного министром жилищного строительства и городского развития (HUD) (далее «Министр») в соответствии с Разделом 811 Национального закона о дешевом жилье с поправками, внесенными законом «О жилищном строительстве и развитии общин» от 1992 г., и

ПОСКОЛЬКУ АРЕНДОДАТЕЛЬ заключил с Министром Договор о предоставлении денежной помощи для аренды жилья (PRAC).

ПОСКОЛЬКУ в соответствии с Регламентирующим договором, который был заключен между АРЕНДОДАТЕЛЕМ и Министром, АРЕНДОДАТЕЛЬ согласился предоставлять жилье только людям с инвалидностью, описанным в Разделе 811 Национального закона о дешевом жилье с поправками, внесенными законом «О жилищном строительстве и развитии общин» от 1992 г., и в применимых постановлениях HUD в соответствии с критериями отбора АРЕНДАТОРОВ для предоставления квартир с денежной помощью с целью оплаты аренды и условий продолжительного проживания согласно условиям и положениям Договора PRAC, и

ТАКИМ ОБРАЗОМ

1. АРЕНДОДАТЕЛЬ сдает в аренду АРЕНДАТОРУ, и АРЕНДАТОР берет в аренду у АРЕНДОДАТЕЛЯ квартиру, которая включена в проект, известный как (D) \_\_\_\_\_, на срок в один год начиная с дня \_\_\_\_\_ (E) \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. и заканчивая днем \_\_\_\_\_ месяца \_\_\_\_\_ (F) \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

2. Общая арендная плата (Рента по контракту) будет составлять (G) \_\_\_\_\_ долл. США в месяц.

3. Общая арендная плата, указанная в пункте 2 выше, будет включать следующие коммунальные услуги:  
(H) \_\_\_\_\_

(Если общая арендная плата включает все коммунальные услуги, укажите «ВСЕ», если АРЕНДАТОРЫ оплачивают некоторые или все коммунальные услуги, вставьте следующий дополнительный пункт 3а.)

Общая арендная плата, описанная здесь, не включает стоимость следующих коммунальных услуг, пособие на оплату которых составляет (I) \_\_\_\_\_ долл. США.

(J) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

«Данный документ является переводом юридического документа, выданного HUD. HUD предоставляет Вам этот перевод просто для удобства с целью помочь Вам понять Ваши права и обязанности. Версия данного документа на английском языке является официальной, имеющей законную, преимущественную силу. Данный перевод документа не является официальным документом».

Стоимость таких услуг должна оплачиваться АРЕНДАТОРОМ непосредственно коммунальным предприятиям, которые предоставляют эти услуги. Если пособие на оплату коммунальных услуг превышает часть общих жилищных расходов АРЕНДАТОРА согласно графику и критериям, одобренным HUD, АРЕНДОДАТЕЛЬ должен выплатить АРЕНДАТОРУ сумму этого излишка от имени правительства после получения денег от HUD для этой цели.

4. Из общей арендной платы (K) долл. США будет выплачиваться HUD или по поручению HUD в качестве денежной помощи для аренды жилья от имени АРЕНДАТОРА, и (L) долл. США будет выплачиваться АРЕНДАТОРОМ. Эти суммы могут изменяться по причине изменения требований HUD, изменений в доходе семьи АРЕНДАТОРА, изменений в составе семьи или в размере особых медицинских или других необычных расходов в соответствии с установленным HUD графиком и критериями, или по причине изменения HUD любого применимого пособия на оплату коммунальных услуг. Любое такое изменение должно вступать в силу начиная с даты, указанной в уведомлении АРЕНДАТОРУ.

5. Часть арендной платы АРЕНДАТОРА должна выплачиваться в первый день или перед первым днем каждого месяца (M) АРЕНДОДАТЕЛЮ либо другому лицу или лицам, либо в местах, которые АРЕНДОДАТЕЛЬ может время от времени назначать в письменной форме.

6. Во время заключения данного Договора необходимо будет предоставить обеспечительный платеж, который равняется общей арендной плате арендатора за один месяц или 50 долл. США, в зависимости от того, что больше. Таким образом, АРЕНДАТОР в данном Договоре предоставляет обеспечительный платеж в размере (N) долл. США для покрытия любого ущерба, кроме естественного износа, который причиняется помещением АРЕНДАТОРОМ, его семьей, гостями или представителями, и согласен выплатить, после выставления счета, полную сумму любого такого ущерба для того, чтобы обеспечительный платеж остался нетронутым. После прекращения действия данного Договора аренды этот обеспечительный платеж должен быть возвращен АРЕНДАТОРУ или должен быть использован для покрытия любого такого ущерба или любой неоплаченной аренды. АРЕНДОДАТЕЛЬ должен выполнять все законы штата и местные законы, которые связаны с выплатой процентов по обеспечительным платежам.

7. АРЕНДОДАТЕЛЮ запрещается относиться с дискриминацией к АРЕНДАТОРУ при предоставлении услуг, как и в любых других вопросах, на основании расовой принадлежности, цвета кожи, религии, пола, семейного положения, национальности или инвалидности.

8. Если только не будет прекращено действие Договора или он не будет изменен, как указано в данном документе, данный Договор будет автоматически продлен на последующий срок в один месяц с вышеуказанной целью аренды квартиры, а также с возможностью внесения изменений, как указывалось в данном документе.

(a) АРЕНДАТОР может прекратить действие данного Договора в конце первоначального срока или любого последующего срока с помощью письменного уведомления, отправленного АРЕНДОДАТЕЛЮ за 30 дней до этого. Если АРЕНДОДАТЕЛЬ нарушает финансовые обязательства, указанные в данном Договоре, АРЕНДАТОР может, в соответствии с законами штата, прекратить действие данного Договора, сообщив об этом АРЕНДОДАТЕЛЮ в письменном виде.

(b) Право АРЕНДОДАТЕЛЯ прекратить действие данного Договора регулируется постановлением Министра в 24 CFR (Кодекс федеральных правил) 891.430 и частью 247 (далее называемое как постановление HUD). В постановлении HUD говорится, что АРЕНДОДАТЕЛЬ может прекратить действие данного Договора только при следующих обстоятельствах:

«Данный документ является переводом юридического документа, выданного HUD. HUD предоставляет Вам этот перевод просто для удобства с целью помочь Вам понять Ваши права и обязанности. Версия данного документа на английском языке является официальной, имеющей законную, преимущественную силу. Данный перевод документа не является официальным документом».

(1) АРЕНДОДАТЕЛЬ может прекратить действие Договора, начиная с конца первоначального срока или любого последующего срока, отправив АРЕНДАТОРУ уведомление таким способом, который описан в пункте (g) ниже, для того чтобы данный Договор не был продлен и его действие было должным образом прекращено. Это прекращение действия Договора должно быть основано или на нарушении финансовых обязательств по данному Договору, или невыполнении финансовых обязательств согласно любому закону штата об арендодателе и арендаторе, или преступной деятельности, которая угрожает здоровью, безопасности или праву на спокойное проживание в помещении людей, которые живут в непосредственной близости от этого дома, на преступной деятельности, которая угрожает здоровью и безопасности любого из сотрудников администрации дома, проживающих в этом доме и ответственных за управление этим домом, или на любой преступной деятельности, связанной с наркотиками, в таком доме или возле него, в которой участвует житель, любой член семьи жителя или любое другое лицо под контролем жильца дома, или на основании другой веской причины. Когда прекращение аренды основано на веских причинах, это должно быть указано в уведомлении о прекращении действия Договора и действие Договора должно быть прекращено в конце срока его действия и в соответствии с положениями о прекращении действия данного Договора, но ни в коем случае не раньше, чем через 30 дней после получения АРЕНДАТОРОМ уведомления. Если уведомление о прекращении действия Договора основано на нарушении финансовых обязательств по данному Договору или на невыполнении финансовых обязательств согласно любому закону штата об арендодателе и арендаторе, наказание должно соответствовать предыдущему приговору или закону штата, в зависимости от того, что применялось позже.

(2) Невзирая на подпункт (1), если АРЕНДАТОР не выполняет финансовые обязательства по данному Договору, АРЕНДОДАТЕЛЬ может, в соответствии с законами штата и постановлением HUD, прекратить действие данного Договора, отправив уведомление АРЕНДАТОРУ таким способом, который указан в пункте (g) ниже.

(c) Если АРЕНДАТОР не выезжает из квартиры в день, когда прекращение действия данного Договора вступает в силу, АРЕНДОДАТЕЛЬ может использовать все средства судебной защиты, которые предусмотрены законами штата или местными законами, для выселения АРЕНДАТОРА, и в соответствии с требованиями постановления HUD.

(d) Термин «невыполнение финансовых обязательств по данному Договору» в отношении АРЕНДАТОРА включает: (1) одно или больше существенных нарушений условий данного Договора; (2) неоднократные незначительные нарушения данного Договора, которые подвергают опасности сам проект, негативно влияют на здоровье или безопасность любого человека или на права любого арендатора на спокойное проживание в арендуемом помещении и в других помещениях, связанных с проектом, мешают управлению проектом или имеют негативное финансовое влияние на проект, (3) неспособность АРЕНДАТОРА своевременно предоставить всю необходимую информацию, касающуюся дохода и состава семьи, или других важных факторов, связанных с семьей АРЕНДАТОРА (включая неспособность выполнить требования, связанные с раскрытием информации или проверкой, связанной с номерами социального страхования, как это указано в 24 CFR часть 5, или умышленное предоставление неполной или неверной информации). Невыплата арендной платы или невыполнение любого другого финансового обязательства согласно данному Договору (включая любую его часть) в течение срока, который превышает любой срок отсрочки, допустимый законами штата, является существенным нарушением. Выплата арендной платы или выполнение любого другого финансового обязательства согласно данному договору аренды после даты платежа, но в пределах периода отсрочки, который разрешен законами штата, является незначительным нарушением.

«Данный документ является переводом юридического документа, выданного HUD. HUD предоставляет Вам этот перевод просто для удобства с целью помочь Вам понять Ваши права и обязанности. Версия данного документа на английском языке является официальной, имеющей законную, преимущественную силу. Данный перевод документа не является официальным документом».

(e) Действия АРЕНДАТОРА не могут считаться другими вескими причинами, если только АРЕНДОДАТЕЛЬ не отправил АРЕНДАТОРУ предварительное уведомление, в котором говорилось, что такие действия в дальнейшем будут считаться основанием для прекращения действия данного Договора. Указанное уведомление должно быть передано АРЕНДАТОРУ таким образом, как это указано в пункте (g) ниже.

(f) Решение АРЕНДОДАТЕЛЯ прекратить действие данного Договора должно быть оформлено в письменном виде, и в нем (1) должно быть указано, что действие Договора будет прекращено в назначенный день, (2) должны указываться причины такого решения АРЕНДОДАТЕЛЯ с достаточно подробной информацией для того, чтобы АРЕНДАТОР мог выступить в свою защиту, (3) должно сообщаться АРЕНДАТОРУ, что если он будет продолжать проживать в арендуемой квартире после даты прекращения действия Договора, АРЕНДОДАТЕЛЬ может настаивать на прекращении действия Договора только с помощью акта судебной власти, и что АРЕНДАТОР может выступить в свою защиту, и (4) такое уведомление должно быть передано АРЕНДАТОРУ таким способом, как это указано в пункте (g) ниже.

(g) Уведомление о прекращении действия Договора АРЕНДОДАТЕЛЯ должно передаваться путем (1) отправки письма первым классом, с соответствующим штампом и адресом, АРЕНДАТОРУ по адресу его проживания, с указанием адреса для возвращения письма, и (2) вручения копии указанного уведомления любому взрослому человеку, который откроет дверь арендуемой квартиры, или, если на данный момент никого из взрослых не будет, путем проталкивания уведомления под дверь или через дверь, если возможно, или прикрепления уведомления к двери иным способом. Передача уведомления не считается совершенной, пока оба уведомления, указанных в данном документе, не были переданы. Датой, когда уведомление будет считаться полученным АРЕНДАТОРОМ, будет считаться дата, когда было отправлено первым классом письмо, как это указано в условии (1), или дата, когда уведомление, описанное в условии (2), было должным образом передано, в зависимости от того, что произойдет позже.

(h) АРЕНДОДАТЕЛЬ может, после получения письменного одобрения HUD, изменять условия Договора, которые вступят в силу в конце первоначального срока или последующего срока, отправив соответствующее уведомление АРЕНДАТОРУ вместе с предложением измененного Договора или дополнением к существующему Договору. Любое увеличение арендной платы должно в любом случае регулироваться **24 CFR часть 245 и другими применимыми постановлениями HUD**. Это уведомление и предложение должны передаваться АРЕНДАТОРУ (как определено в пункте (g)) как минимум за 30 дней до последней даты, когда АРЕНДАТОР имеет право отказаться от аренды квартиры без необходимости соблюдать систематизированные условия. АРЕНДАТОР может согласиться с ними, подписав предложенный измененный Договор или дополнение, или может отказаться от них, отправив АРЕНДОДАТЕЛЮ письменное уведомление как минимум за 30 дней до даты, когда они вступают в силу, в котором говорится о его намерении прекратить арендовать квартиру. Уведомление о прекращении действия Договора АРЕНДАТОРА должно передаваться путем отправки письма первым классом, с соответствующим штампом и адресом, АРЕНДОДАТЕЛЮ по адресу его проживания.

(i) АРЕНДОДАТЕЛЬ может прекратить действие данного Договора по следующим причинам:

1. преступная деятельность, связанная с наркотиками, которая осуществляется в или вблизи помещений, любым АРЕНДАТОРОМ, членом семьи или гостем, и любая такая деятельность, которая осуществляется в помещениях любым лицом под контролем арендатора;

2. АРЕНДОДАТЕЛЮ стало известно о том, что член семьи занимается приемом запрещенных наркотиков;

«Данный документ является переводом юридического документа, выданного HUD. HUD предоставляет Вам этот перевод просто для удобства с целью помочь Вам понять Ваши права и обязанности. Версия данного документа на английском языке является официальной, имеющей законную, преимущественную силу. Данный перевод документа не является официальным документом».

---

3. АРЕНДОДАТЕЛЮ стало известно о том, что случаи приема запрещенных наркотиков угрожают здоровью, безопасности или праву на спокойное проживание в помещении других жильцов;

4. преступная деятельность арендатора, любого члена семьи АРЕНДАТОРА, гостя или другого лица под контролем АРЕНДАТОРА:

(a) которая угрожает здоровью, безопасности или праву на спокойное проживание в помещении других жильцов (включая сотрудников администрации здания, которые проживают в этом здании); или

(b) которая угрожает здоровью, безопасности или праву на спокойное проживание в помещении людей, которые живут в непосредственной близости от этого дома;

5. если АРЕНДАТОР скрывается с целью избежать судебного преследования или взятия под стражу или заключения в тюрьму после обвинительного приговора, за преступление или попытку совершить преступление, которое является тяжким преступлением согласно законам того места, откуда этот человек сбежал, или, в случае со штатом Нью-Джерси, которое является серьезным мелким правонарушением; или

6. если АРЕНДАТОР нарушает условия условного освобождения или освобождения под честное слово согласно федеральным законам или законам штата;

7. АРЕНДОДАТЕЛЮ стало известно о том, что злоупотребление или случаи злоупотребления алкогольными напитками члена семьи угрожает здоровью, безопасности или праву на спокойное проживание в помещении других жильцов;

8. АРЕНДОДАТЕЛЮ стало известно о том, что арендатор, любой член семьи АРЕНДАТОРА, гость или другое лицо под контролем АРЕНДАТОРА вовлечен в преступную деятельность, вне зависимости от того, был ли арестован или осужден арендатор, любой член семьи арендатора, гость или другое лицо под контролем арендатора за эту деятельность.

9. АРЕНДАТОР согласен, что доход семьи, состав семьи и другие требования для отбора кандидатов должны считаться существенными и финансовыми обязательствами, связанными с его арендой квартиры в отношении суммы арендной платы, которую он обязан выплачивать, и его правом проживать в этой квартире, и что повторная сертификация дохода будет проводиться для АРЕНДОДАТЕЛЯ каждый год начиная с даты заключения данного договора аренды в соответствии с постановлениями и требованиями HUD.

10. АРЕНДАТОР согласен, что часть ежемесячной арендной платы АРЕНДАТОРА может изменяться АРЕНДОДАТЕЛЕМ для отображения изменений дохода, которые выявляются при каждой повторной сертификации дохода АРЕНДАТОРА, и АРЕНДАТОР согласен, что такие изменения являются юридически обязательными. АРЕНДОДАТЕЛЬ согласен отправить АРЕНДАТОРУ письменное уведомление о любом таком изменении за 30 дней до этого, для того чтобы это приложение стало частью данного договора аренды, и в этом уведомлении должна быть указана сумма измененной ежемесячной арендной платы, которую АРЕНДАТОР должен будет платить.

«Данный документ является переводом юридического документа, выданного HUD. HUD предоставляет Вам этот перевод просто для удобства с целью помочь Вам понять Ваши права и обязанности. Версия данного документа на английском языке является официальной, имеющей законную, преимущественную силу. Данный перевод документа не является официальным документом».

11. АРЕНДАТОРУ нельзя переуступать кому-либо данный договор аренды, сдавать в субаренду помещения, предоставлять жилье любым постояльцам или квартирантам или разрешать использовать помещения для любых целей, кроме тех, которые связаны с проживанием исключительно АРЕНДАТОРА и его семьи. АРЕНДАТОР согласен проживать в этой квартире и согласен с тем, что эта квартира будет единственным местом проживания АРЕНДАТОРА и его семьи.

12. АРЕНДАТОР согласен выплачивать АРЕНДОДАТЕЛЮ любую арендную плату, которую необходимо было бы выплатить, если бы (a) не неточный доход, предоставленный АРЕНДАТЕЛЕМ при его первоначальной сертификации или при повторной сертификации, или любая другая информация, которая была предоставлена АРЕНДОДАТЕЛЮ, или (b) не неспособность АРЕНДАТОРА предоставить необходимую информацию о повторной сертификации его дохода или предоставить такую информацию по требованию АРЕНДОДАТЕЛЯ.

13. АРЕНДАТОР от своего имени и от имени своих наследников, судебных исполнителей и опекунов согласен со следующим:

(a) Выплачивать арендную плату, указанную в данном документе, как можно скорее в необходимый день, без каких-либо вычетов и без любых обязательств со стороны АРЕНДОДАТЕЛЯ требовать это сделать;

(b) Содержать помещения в чистоте и в хорошем санитарном состоянии и выполнять все обязательства, налагаемые на АРЕНДАТОРОВ, согласно применимым положениям правил проживания в здании, которые оказывают существенное влияние на здоровье и безопасность, связанные с вышеуказанными помещениями и приспособлениями, и обеспечивать непривлечение к ответственности АРЕНДОДАТЕЛЯ в отношении всех штрафов, имущественных наказаний, а также обеспечивать непривлечение к ответственности за нарушения или невыполнения правил АРЕНДАТОРОМ в отношении любых из вышеперечисленных законов, требований или постановлений, и непривлечение к любой ответственности за любые такие нарушения или невыполнения правил.

(c) Не использовать помещения для любой цели, которая считается опасной страховыми компаниями, занимающимися страхованием данного здания;

(d) Если любое повреждение собственности будет вызвано его действиями или бездействием, АРЕНДАТОР должен немедленно отремонтировать нанесенное повреждение за свой счет, и если АРЕНДАТОР этого не сделает или отказывается делать такой ремонт на протяжении достаточного срока после нанесения повреждений, АРЕНДОДАТЕЛЬ может, на свой выбор, сделать такой ремонт и предъявить счет за этот ремонт АРЕНДАТОРУ, и АРЕНДАТОР должен оплатить этот счет для АРЕНДОДАТЕЛЯ для возмещения всего нанесенного ущерба;

(e) Разрешать АРЕНДОДАТЕЛЮ или его представителям или любому представителю любого владельца закладной на эту собственность или при разрешении АРЕНДОДАТЕЛЯ, рабочим любого подрядчика, коммунального предприятия, муниципальной организации или другим сотрудникам входить в помещение с целью проведения обоснованных проверок и ремонтных работ, а также замены оборудования;

(f) Не устанавливать стиральную машину, сушильную машину для одежды или кондиционер в квартире без предварительного одобрения АРЕНДОДАТЕЛЯ; и

(g) Разрешать АРЕНДОДАТЕЛЮ или его представителю подавать судебный иск в случае нарушения или угрозы нарушения АРЕНДАТОРОМ любой статьи или положения данного договора аренды.

«Данный документ является переводом юридического документа, выданного HUD. HUD предоставляет Вам этот перевод просто для удобства с целью помочь Вам понять Ваши права и обязанности. Версия данного документа на английском языке является официальной, имеющей законную, преимущественную силу. Данный перевод документа не является официальным документом».

14. АРЕНДАТОРУ разрешается держать обычных домашних животных в квартире или в частном доме (согласно положениям 24 CFR часть 5, подраздел С и правилам содержания домашних животных, указанным в 24 CFR часть 5.315). Владельцы квартир могут ограничить количество обычных домашних животных до одного домашнего животного для одного дома/квартиры. (24 CFR 5.318(b)(ii)). Любые правила содержания домашних животных, которые предъявляются АРЕНДАТОРОМ, прилагаются к данному договору и являются его неотъемлемой частью. АРЕНДАТОР согласен выполнять эти правила. Нарушение этих правил может считаться основанием для изъятия домашнего животного или прекращения действия договора аренды АРЕНДАТОРА (хозяина животного) (или и то и другое), в соответствии с положениями 24 CFR часть 5, подраздел С и применимыми постановлениями, а также законами штата и местными законами. Эти постановления включают 24 CFR часть 247 («Выселение из некоторых субсидированных квартир или квартир, принадлежащих HUD») и положения, которые регулируют прекращение действия договора аренды согласно Договору о предоставлении денежной помощи для аренды жилья.

Примечание: Правила содержания домашних животных, указанные в части 5, не применяются по отношению к животному, которое используется Арендатором или гостем в качестве необходимого помощника при наличии инвалидности.

[Дополнительное условие]: АРЕНДОДАТЕЛЬ может, после предварительного сообщения АРЕНДАТОРУ и в разумное время, войти и осматривать квартиру. АРЕНДОДАТЕЛЬ может войти и осмотреть квартиру, только если он получил подписанную письменную жалобу, в которой заявляется (или у АРЕНДОДАТЕЛЯ есть веские основания считать), что поведение или содержание домашнего животного в квартире представляет собой, согласно применимым законам штата или местным законам, неудобство или угрозу для здоровья или безопасности жителей данного дома или других людей в том квартале, где находится дом.

Если нет такого органа власти штата или местного органа власти (или назначенного представителя такого органа власти), который имеет право, согласно применимым законам штата или местным законам, изъять домашнее животное, которое представляет опасность для окружающих, проявляет симптомы серьезной болезни или демонстрирует другое поведение, которое представляет собой непосредственную угрозу здоровью или безопасности арендуемой квартиры, АРЕНДОДАТЕЛЬ может войти в квартиру (при необходимости), изъять домашнее животное и предпринять такие действия в отношении этого домашнего животного, которые разрешаются согласно законам штата или местным законам и которые могут включать отправление домашнего животного в специальное учреждение, где за ним будут ухаживать и где ему дадут приют на период времени, который не превышает 30 дней. АРЕНДОДАТЕЛЬ должен войти в квартиру и изъять домашнее животное или предпринять другое допустимое действие, только если АРЕНДОДАТЕЛЬ просит АРЕНДАТОРА (владельца домашнего животного) немедленно убрать домашнее животное из квартиры, а АРЕНДАТОР (владелец домашнего животного) отказывается это сделать, или если АРЕНДОДАТЕЛЬ не может связаться с АРЕНДАТОРОМ (владельцем домашнего животного) для того, чтобы попросить убрать домашнее животное из квартиры. Стоимость услуг питомника для животных должна оплачиваться, как это указано в 24 CFR часть 5.363. (ПРИМЕЧАНИЕ: Пункт 14 не применяется по отношению к лицам, которые входят в группу жилья 811.)

15. АРЕНДОДАТЕЛЬ согласен выполнять требования всех применимых федеральных, местных законов и законов штата, включая кодекс по вопросам охраны здоровья, жилищный кодекс и строительный кодекс, и предоставлять и поддерживать помещения в безопасном, гигиеническом и хорошем состоянии.

16. АРЕНДАТОР, заключая данный Договор, соглашается с тем, что квартира, описанная в этом документе, была им осмотрена и полностью отвечает его требованиям. АРЕНДАТОР подтверждает, что вышеуказанное помещение пригодно

«Данный документ является переводом юридического документа, выданного HUD. HUD предоставляет Вам этот перевод просто для удобства с целью помочь Вам понять Ваши права и обязанности. Версия данного документа на английском языке является официальной, имеющей законную, преимущественную силу. Данный перевод документа не является официальным документом».

для проживания и что АРЕНДОДАТЕЛЬ не будет требовать перекрасить, повторно поштукатурить или выполнить другую работу или предоставить другие услуги, которые он уже сделал и предоставил для АРЕНДАТОРА. АРЕНДАТОР согласен с тем, что он осмотрел квартиру и считает, что она находится в хорошем и пригодном для сдачи в аренду состоянии, и также согласен, что в конце срока аренды он возвратит вышеуказанную квартиру АРЕНДОДАТЕЛЮ в таком же хорошем состоянии, в каком он ее получил, при этом допускается нормальный износ помещения.

17. Запрещается делать любые изменения, дополнения или улучшения в квартире без предварительного письменного согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ. АРЕНДОДАТЕЛЬ согласен предоставить подходящее жилье для арендатора, имеющего инвалидность, включая внесение изменений в правила, политику или процедуры, а также оплату структурных изменений в квартире или местах общего пользования. От Арендодателя не требуется предоставлять жилье, которое представляет собой значительное изменение программы Арендодателя или которое приведет к существенным финансовым и административным трудностям. См. постановления в 24 CFR часть 8. Кроме того, если требуемое структурное изменение действительно приводит к существенным финансовым и административным трудностям, Арендодатель должен тогда позволить арендатору оплатить это изменение в соответствии с законом «О справедливом решении жилищных вопросов».

18. АРЕНДАТОР согласен не портить коммуникации общего пользования, которые были предоставлены АРЕНДОДАТЕЛЕМ, не использовать коммуникации общего пользования или оборудование для любых неподходящих или неразрешенных целей, и не устанавливать приспособления, таблички или ограждения в или вокруг помещения без предварительного письменного разрешения АРЕНДОДАТЕЛЯ. Если такое разрешение получено, АРЕНДАТОР согласен после истечения срока действия договора аренды убрать любые приспособления, таблички или ограждения, на выбор АРЕНДОДАТЕЛЯ без нанесения повреждений помещениям.

19. Данное Соглашение подчинено любой закладной, которая выдана на данный момент или которая может быть выдана в будущем на вышеуказанную квартиру, и данные, указанные в этой закладной или закладных, будут иметь преимущественное и приоритетное значение и будут иметь превалирующую силу по отношению к данному Договору, и АРЕНДАТОР согласен приводить в исполнение любой такой документ, не принимая во внимание расходы, которые могут показаться необходимыми или желательными для продления подчиненного положения данного Договора по отношению к любой такой закладной или закладным, и отказ привести в действие такие документы даст АРЕНДОДАТЕЛЮ или правопреемникам и юридическим представителям АРЕНДОДАТЕЛЯ право аннулировать данный Договор без каких либо издержек или ущерба, и срок действия данного договора специально ограничен соответствующим образом.

20. Если АРЕНДОДАТЕЛЬ не настаивает на строгом выполнении условий, положений и соглашений, описанных в данном документе, или любого из перечисленного, это не означает, что АРЕНДАТОРУ предоставляется отказ от права АРЕНДОДАТЕЛЯ впоследствии приводить в исполнение любое из условий, положений, соглашений, и они будут продолжать действовать в полном объеме.

21. В порядке компенсации за то, что АРЕНДАТОР будет продолжать выполнять условия данного Договора, АРЕНДОДАТЕЛЬ соглашается с тем, что АРЕНДАТОР может на протяжении всего времени, пока данный Договор остается в силе, использовать единолично вышеописанную квартиру.

22. Проверка дохода Арендатора: АРЕНДАТОР должен своевременно предоставлять АРЕНДОДАТЕЛЮ любое письмо или уведомление HUD для члена семьи, в котором указывается информация о сумме или проверке дохода семьи в соответствии с требованиями HUD.



«Данный документ является переводом юридического документа, выданного HUD. HUD предоставляет Вам этот перевод просто для удобства с целью помочь Вам понять Ваши права и обязанности. Версия данного документа на английском языке является официальной, имеющей законную, преимущественную силу. Данный перевод документа не является официальным документом».

23. Права Арендатора заниматься определенной деятельностью: АРЕНДОДАТЕЛЬ согласен разрешать руководителям АРЕНДАТОРА заниматься в помещении деятельностью, связанной с операциями организации АРЕНДАТОРА, указанными в соответствии с требованиями HUD.

24. Промежуточная повторная сертификация:

а. АРЕНДАТОР согласен немедленно сообщить АРЕНДОДАТЕЛЮ, если произойдут любые из следующих изменений:

1. Любой член семьи выезжает из квартиры.
2. Любой совершеннолетний член семьи, который, как сообщалось в ходе самой недавней сертификации или повторной сертификации, был безработным, устроился на работу.
3. Общий семейный доход увеличился на 200 долл. США в месяц или больше.

б. Арендатор может сообщить о любом уменьшении дохода или о любых изменениях других факторов, которые учитываются при начислении арендной платы Арендатора. Если только у АРЕНДОДАТЕЛЯ нет подтверждения, что это уменьшение дохода или изменение других факторов будет длиться меньше одного месяца, АРЕНДОДАТЕЛЬ должен проверить эту информацию и произвести соответствующее уменьшение арендной платы. Тем не менее, если доход АРЕНДАТОРА частично или полностью возобновится в течение двух месяцев, АРЕНДОДАТЕЛЬ может отсрочить процесс сертификации, пока не будет известен новый доход, но уменьшение арендной платы должно быть сопоставлено с показателями прошлого периода, и АРЕНДОДАТЕЛЮ нельзя выселить АРЕНДАТОРА за неуплату арендной платы за тот период, когда сообщалось о снижении дохода и в течение завершения процесса сертификации. У АРЕНДАТОРА есть тридцать дней после получения письменного уведомления о любой неуплаченной арендной плате за вышеуказанный отрезок времени для ее выплаты, или АРЕНДОДАТЕЛЬ сможет выселить АРЕНДАТОРА за неуплату арендной платы.

с. Если АРЕНДАТОР не сообщает АРЕНДОДАТЕЛЮ о временных изменениях, связанных с членами семьи или с увеличением дохода, АРЕНДОДАТЕЛЬ может выселить АРЕНДАТОРА. АРЕНДОДАТЕЛЬ может выселить АРЕНДАТОРА только в соответствии с временными рамками и административными процедурами, указанными в руководствах, инструкциях и постановлениях HUD, связанных с управлением программами жилищного субсидирования.

д. АРЕНДАТОР может попросить встретиться с АРЕНДОДАТЕЛЕМ для обсуждения того, как любое изменение дохода или другие факторы влияют на арендную плату или денежную помощь, если таковая необходима. Если АРЕНДАТОР просит о такой встрече, АРЕНДОДАТЕЛЬ должен согласиться встретиться с АРЕНДАТОРОМ и объяснить, как рассчитывалась арендная плата АРЕНДАТОРА и денежная помощь, если таковая необходима.

25. Приложения данного Договора: Арендатор подтверждает, что он получил копию Договора и следующие приложения к данному Договору и понимает, что эти приложения являются неотъемлемой частью данного Договора.

- а. Приложение № 1 - Подтверждение владельца дома соблюдения формы HUD для процедур отбора Арендаторов и сдачи в аренду, форма HUD-50059
- б. Приложение № 2 - Отчет об осмотре квартиры.

«Данный документ является переводом юридического документа, выданного HUD. HUD предоставляет Вам этот перевод просто для удобства с целью помочь Вам понять Ваши права и обязанности. Версия данного документа на английском языке является официальной, имеющей законную, преимущественную силу. Данный перевод документа не является официальным документом».

---

c. Приложение № 3 – Правила проживания в доме (если таковые существуют)

d. Приложение № 4 – Правила содержания домашних животных

**«Необходимо подписать только английский вариант договора аренды».**

**Нагрузка в виде затрачиваемого времени для сбора информации, необходимой для ответа на вопросы** – HUD не требуется одобрение любого времени на заполнение образцов договоров аренды, т. к. использование договоров аренды является обычной деловой практикой в области аренды жилья. Эта информация необходима для получения льгот. Запрос и требуемая сопроводительная документация отправляется HUD или Администратору договора (СА) для одобрения. Договор аренды – это договор между владельцем жилья и арендатором (-ами), в котором объясняются условия проживания в квартире. Договора аренды являются обычной деловой практикой в области аренды жилья. Владельцы жилья должны использовать образцы договоров аренды HUD, предусматривающие условия, которые обычно указываются в договорах аренды, используемых в отрасли аренды жилья, а также условия, требуемые HUD, согласно программе, на основании которой был разработан этот проект, и/или программе, по которой арендаторам предоставляется денежная помощь для аренды жилья.

Данная информация основана на требованиях и правилах относительно договоров аренды, указанных в 24 CFR 5.360, 236.750, 880.606, 883.701, 884.215, 886.127, 891.425, 891.625 и 891.765. Данная информация не считается конфиденциальной и не требует никакой специальной защиты.