ПОМОЩЬ ПЕРЕСЕЛЯЕМЫМ ДЕЛОВЫМ ПРЕДПРИЯТИЯМ, НЕКОММЕРЧЕСКИМ ОРГАНИЗАЦИЯМ И ФЕРМЕРАМ

Министерство жилищного строительства и городского развития США
Отдел общественного планирования и развития

(Пересмотренная форма. Смотри последнюю страницу)

Введение

В данном пособии приводится описание различных выплат и иной помощи, полагающихся при вынужденном переселении деловым предприятиям, некоммерческим организациям и фермерам, предоставляемой в соответствии с **Законом о единой политике в области содействия переезду и приобретения недвижимости 1970 г. с поправками** (URA). Сюда относятся любые лица, переезжающие или перевозящие личное имущество с объекта недвижимости в результате его поглощения, ремонта или сноса для строительства федерального объекта или объекта с использованием федеральных средств. Если вы получили уведомление о переселении, вам **не следует переезжать** прежде чем вы узнаете, что следует делать, чтобы получить выплаты и иную помощь, полагающуюся при переселении.

В соответствии с Государственным законом 105-117, иностранцы, находящиеся в Соединенных Штатах незаконно, не имеют права на получение помощи при переселении, если только их статус, не отвечающий установленным требованиям для получения такой помощи, не приведет к исключительным и чрезвычайно тяжелым последствиям для отвечающим требованиям жен или мужей, родителей или детей, как об этом говорится в 49 CFR 24.208(h). Все лица, желающие получить помощь для переселения, обязаны подтвердить, что они являются гражданами Соединенных Штатов или иностранцами, находящимися в Соединенных Штатах на законных основаниях.

Данное пособие может не содержать ответы на все ваши вопросы. Если у вас возникнут дополнительные вопросы, связанные с переселением, свяжитесь с Ведомством, отвечающим за ваш комплекс социального жилья. (На обороте последней страницы данного пособия приводится имя лица для контактов данного ведомства). Задайте эти вопросы до переезда, поскольку после переезда будет уже слишком поздно.

Краткое описание оказываемой помощи

В качестве переселяемого лица, отвечающего установленным требованиям, вам будет предложена следующая консультативная и финансовая помощь.

- **Консультативная помощь** включает предоставление информации о примерно таких же подходящих местах, помощь в заполнении форм-заявлений для получения выплат, полагающихся при переезде, и иная помощь для снижения негативных последствий при переезде.
- **Оплата расходов, связанных с переездом и восстановлением бизнеса** делится на две основные категории:
  - **Оплата фактических обоснованных затрат на переезд и связанных с этим расходов.** При выборе этого вида платежа вам также может быть положен **платеж за расходы на восстановление бизнеса** на сумму до $25 000.
  - **Фиксированный платеж** (“вместо” платежа). Некоторые лица в качестве альтернативы оплаты фактических обоснованных затрат и связанных с этим расходов, а также издержек по восстановлению бизнеса могут иметь право на вариант **Фиксированного платежа** в размере от $1,000 до $40,000.

Вопросы общего характера

Как мне узнать, полагается ли мне помощь при переселении?

Вы получите письменное уведомление с объяснением полагающейся вам при переселении помощи. Вам не следует переезжать до получения такого уведомления. Если же вы сделаете это, то можете потерять право на получение помощи, полагающейся при переселении.

Как ведомство узнает, какая помощь мне нужна?

С вами свяжутся заранее, и сотрудник ведомства лично задаст вам вопросы, чтобы определить ваши потребности и приоритеты при переезде.

Как скоро мне придется переезжать?

Будут предприняты все обоснованные усилия, чтобы предоставить вам достаточно времени для того чтобы найти новое подходящее место и восстановить там свой бизнес. По возможности, будет согласована взаимно приемлемая дата переезда. У вас будет достаточно времени для планирования переезда. Если только переезд не связан с чрезвычайными обстоятельствами для вашего здоровья или безопасности, вам будет предоставлено, как минимум, 90 дней после получения соответствующего письменного уведомления.

Как я найду новое место?

Ведомство предоставит вам текущую информацию о новых местах, отвечающих вашим требованиям. Оно может также предоставить имена агентов и брокеров по продаже недвижимости, которые могут оказать вам помощь в поиске такого объекта, который вам необходим.

Хотя ведомство поможет вам приобрести подходящий новый объект, вам следует предпринять активные усилия по выбору нового места и переезду туда, поскольку никто лучше вас не знает ваших потребностей. Во время поиска нового места для своего бизнеса вы должны быть уверенны в отсутствии зонирования или каких-либо иных требований, которые неоправданно ограничат запланированные вами операции.

Какая еще помощь может быть доступна для меня?

Помимо содействия в поиске подходящего нового места ведомство может оказать вам, при необходимости, и другую помощь. Это включает предоставление информации о федеральных и местных программах, а также программах на уровне штата, которые могут помочь в восстановлении бизнеса. Например, Администрация по вопросам малого бизнеса (SBA) оказывает некоторым деловым предприятиям содействие в сфере управления и технического обеспечения.

Вам следует попросить представителя ведомства рассказать о конкретных услугах, которые могут быть вам предоставлены в виде помощи.

Я нашел новое место и хочу переехать. Что мне следует делать?

Прежде чем заниматься какими-либо приготовлениями к переезду, оперативно проинформируйте об этом ведомство. Его представители обсудят с вами переезд и

проконсультируют вас по вопросу о платежах за переезд, на которые у вас может быть право, существующих требованиях и процессе их получения.

Я планирую закрыть свой бизнес вместо переезда. Что мне нужно делать?

Если вы приняли решение закрыть свой бизнес, а не восстанавливать его, у вас все еще может быть право на получение платежа. Свяжитесь с ведомством и обсудите свое решение о выходе из бизнеса. Вам предоставят информацию о платеже, если у вас сохранилось право на него, а также тех требованиях, которым вы должны отвечать, чтобы получить этот платеж.

Я являюсь владельцем данной собственности. Заплатят ли мне за нее, прежде чем я буду вынужден переехать?

Если в ходе переговоров вы достигли соглашения о продаже своей собственности государственному ведомству, вам не потребуется переезжать до получения согласованной суммы. Если собственность приобретается по праву государства на ее принудительное отчуждение, вам не потребуется переезжать до того момента, пока в суд не будет внесена сумма, соответствующая текущей рыночной стоимости собственности. (Вы немедленно сможете получить этот платеж за вычетом сумм, необходимых для погашения какого-либо ипотечного кредита или других связанных с собственностью финансовых обязательств, а также урегулирования особенных связанных с правом владения проблем. Получение своей части платежа не повлияет на ваше право добиваться дополнительной компенсации за собственность).

Попросите ведомство предоставить вам информационную брошюру HUD под названием **“Когда государственное ведомство приобретает вашу собственность” (HUD-1041-CPD).** Если у вас есть какие-либо вопросы о приобретении вашей собственности, пожалуйста, свяжитесь с ведомством.

Какие затраты на переезд покрывает причитающийся вам платеж?

В случае выбора платежа за фактические обоснованные затраты на переезд и связанные с ним издержки, вы можете включить в свое заявление обоснованные и необходимые расходы, такие как:

- Транспортировка переселяемого лица и его личного имущества. Транспортные расходы на расстояние более 50 миль не допускаются, если только Ведомство не определит, что переезд на расстояние свыше 50 миль является обоснованным.
- Упаковка, укладка, распаковка и выкладка личного имущества.
- Отсоединение, демонтаж, перемещение, сборка и установка перевозимого личного имущества, включая механизмы и оборудование, замену личного имущества, а также подключение к инженерным сетям внутри здания. Сюда также входят модификации личной собственности, включая те, которые требуются по законам федерального уровня, штата или местным законам, строительным кодам или постановлениям, необходимые для ее адаптации к новой структуре, новому месту или инженерным сетям на новом месте, а также модификации, необходимые для модификации инженерных сетей на новом месте к предметам личной собственности.
- Хранение личной собственности в течение не более 12 месяцев, если только ведомство не решит, что требуется более длительный период хранения.
- Страховку на стоимость замены имущества в связи с переездом и необходимым хранением.

- Стоимость замены имущества, потерянного, похищенного или поврежденного в процессе переезда, если страховка для покрытия такой утраты, хищения или повреждения не является достаточно доступной.
- Оплата лицензий, сборов или удостоверений, требуемых на новом месте. Однако платеж должен быть основан на еще не истекшем сроке действия текущей лицензии, разрешения, сбора или удостоверения.
  Согласно ведомству, профессиональные услуги должны быть фактическими обоснованными и необходимыми для: планирования перевозки личного имущества, перевозки личного имущества, а также установки предметов личного имущества на новом месте.
- Изготовление новых вывесок и замена бланков для документов, использовавшихся до перемещения и устаревших в результате переезда.
- Фактические прямые убытки материального личного имущества, вызванные переездом или прекращением бизнеса или фермерских операций. Данный платеж должен представлять собой меньшую сумму из:
  (1) Текущей рыночной стоимости предмета имущества с учетом износа в целях его дальнейшего использования за вычетом суммы от его продажи; или
  (2) Ориентировочной стоимости перевозки предмета с учетом его износа, но без какой-либо компенсации за хранение или подключение оборудования, если данное оборудование находится на хранении или не используется на новом месте. При прекращении деловых или фермерских операций, ориентировочная цена перевозки предмета основывается на расстоянии перевозки, равном 50 милям.
- Обоснованные затраты на попытку реализовать предмет имущества, который не перевозится.
- Покупка в целях замены личного имущества. Если предмет личной собственности (который используется в бизнесе или фермерских операциях) не перевозится, но быстро заменяется предметом, выполняющим сопоставимые функции на новом месте, то переезжающее лицо имеет право на получение меньшей суммы из:
  (1) Стоимости замены предмета, включая расходы на установку на новом месте, минус сумма от продажи или встречной продажи замененного предмета;
  (2) Ориентировочная стоимость перевозки и установки замененного предмета, но без компенсации за хранение.
- Поиски нового места. Для делового предприятия или фермы предусмотрено возмещение фактических обоснованных издержек на сумму до $2 5000, понесенных в результате поиска нового места, включая: транспортные расходы, питание и ночевки вне дома, время, потраченное на поиск, получение разрешений, посещение слушаний по вопросам зонирования и переговоры о покупке или аренде нового места (на основе обоснованных ставок заработной платы или заработка); комиссионные, выплаченные агенту или брокеру по продаже недвижимости за поиск нового места, (за исключением любых платежей или комиссионных, связанных с покупкой такого места).
- Низкая стоимость/большой объем. В случае, если стоимость перевозимого личного имущества является низкой, а объем – большим, и затраты на его перевозку, по оценке переселяющего ведомства, непропорциональны его цене, разрешенный платеж для покрытия расходов на переезд не должен превышать меньшую сумму от: (1) стоимости продажи имущества на старом месте или (2) стоимости замены сопоставимого объема, доставленного на новое место ведения бизнеса. Примерами, в частности, могут служить запасы песка, гравия, минеральных веществ, металлов и других аналогичных предметов личной собственности, определенных ведомством.

Кроме разрешенных расходов на перевозку личного имущества, указанных выше, разрешены следующие затраты на переезд, если ведомство сочтет их фактическими, обоснованными и необходимыми:

- Подсоединение к имеющимся инженерным сетям от полосы отвода до нового места.
- Профессиональные услуги (на основе обоснованных и предварительно утвержденных ведомством почасовых ставок), оказанные до покупки или аренды нового места в целях проверки его соответствия деловым операциям, осуществляемым перемещаемым лицом, включая в частности, исследование почвы, технико-экономическое обоснование и маркетинговое исследование (за исключением любых платежей или комиссионных, непосредственно связанных с покупкой и арендой такого места).
- Компенсационные сборы или единовременные начисления за ожидаемый повышенный объем коммунальных услуг.

Ведомство объяснит вам все разрешенные затраты на переезд и связанные с ним расходы, а также те издержки, которые не разрешены. Вы должны отчитаться за все потраченные суммы, поэтому сохраняйте все платежные квитанции. Ведомство уведомит вас о той документации, которая необходима для подтверждения указанной в вашем заявлении суммы.

Вы можете оплатить расходы по переезду самостоятельно и получить компенсацию со стороны ведомства, или же, если вы предпочитаете, ведомство может оплатить затраты непосредственно перевозчику. В любом случае внимательно выберите компанию-перевозчика. Ведомство может помочь вам выбрать надежного и пользующегося хорошей репутацией перевозчика.

Кроме того, держите ведомство в курсе ваших планов по переезду. Вы должны заблаговременно письменно уведомить Ведомство о примерной дате начала перевозки своего личного имущества или избавления от него, а также предоставить опись предметов, подлежащих перевозке. Ведомство может согласиться сделать исключение из этого требования. Вы должны позволить ведомству провести своевременную и обоснованную проверку личного имущества на старом и новом месте и осуществлять наблюдение за переездом.

Что такое платеж за расходы по восстановлению бизнеса?

Если вы выбрали платеж за фактические затраты на переезд и связанные с этим расходы, у вас также может быть право на получение платежа за восстановление бизнеса на сумму, не превышающую $25 000. Такие затраты, по определению ведомства, должны быть обоснованными и необходимыми. К ним, в частности, относятся:

- Ремонт или переоборудование недвижимости в соответствии с требованиями законов федерального уровня, штата, а также местных законов, кодексов или постановлений.
- Модификации новой недвижимости, включая строения для ведения деловых операций или замены помещений для ведения бизнеса.
- Затраты на создание и установку внешних вывесок для рекламы бизнеса.
- Новое оформление интерьера или замена загрязненных или изношенных покрытий на новом месте, таких как краска, панели или ковровое покрытие.
- Реклама нового места.

- Ожидаемые возросшие затраты на ведение бизнеса на новом месте в течение 2-х первых лет по таким статьям, как: арендные платежи, налоги на личное имущество или недвижимость, страховые взносы, а также коммунальные услуги, за исключением компенсационных сборов.
- Иные статьи, которые ведомство считает жизненно важными для восстановления бизнеса.

Что представляет собой фиксированный платеж за переезд (“вместо платежа”)?

Некоторые деловые предприятия, некоммерческие организации и фермы имеют право на получение фиксированного платежа за переезд “вместо” платежа за фактические обоснованные расходы по переезду и связанные с этим издержки, а также платежа за восстановление бизнеса. Фиксированный платеж деловому предприятию или ферме основан на их чистом ежегодном доходе, а некоммерческой организации – на валовом доходе за вычетом административных издержек. Сумма фиксированного платежа не может быть меньше $1 000 и больше $40 000. Проконсультируйтесь с ведомством по вопросу вашего права на такой платеж.

Ведомство проинформирует вас относительно права на такой платеж и документации, необходимой для подтверждения вашего заявления.

Помните, если вы выбрали этот платеж, вы теряете право на возмещение каких-либо иных расходов на переезд и восстановление бизнеса.

Должен ли я подавать заявление на платеж за перемещение на новое место?

Да. Вы должны подать заявление на платеж за перемещение на новое место. Ведомство предоставит вам необходимую форму заявления, поможет заполнить ее и объяснит, какую документацию вы должны представить для получения платежа.

Все заявления на платеж за перемещение на новое место должны быть поданы не позднее 18 месяцев после:
Для жильцов – даты вашего переезда. Для владельцев – в зависимости от того, что произойдет позже (1) ваш переезд или (2) дата окончательного платежа за приобретение вашей собственности.
Однако вам выгодно подавать сразу после переезда. Чем скорее вы подадите ваше заявление, тем скорее оно будет рассмотрено и оплачено. Если вы не в состоянии подать заявление в течение 18 месяцев, обратитесь к ведомству с просьбой рассмотреть возможность продления этого периода.

После подачи вами приемлемого заявления оплата осуществляется оперативно. В случае возникновения вопросов по поводу вашего права на платеж за перемещение или суммы платежа, вас уведомят об этом, а также о мерах, которые вам необходимо принять для урегулирования проблемы, в письменном виде.

Если вы должны оплатить какие-либо расходы по переезду, прежде чем переедете, обсудите этот вопрос с ведомством. Вы должны получить авансовый платеж, который может быть помещен на счет “эскроу” для обеспечения вашего своевременного переезда.

Обязан ли я платить арендную плату ведомству до переезда?

Если ведомство приобретает вашу собственность, может потребоваться, чтобы вы платили ему справедливую арендную плату с момента приобретения собственности до даты переезда. Сумма такой арендной платы не должна превышать рыночную ставку аренды сопоставимой собственности в вашем районе.

Обязан ли я платить федеральные налоги на доходы со своих платежей на переезд?

Нет. В Разделе 216 Закона URA говорится, что в целях федерального налогообложения вы не должны сообщать о своих платежах на переезд как о части совокупного дохода. Для получения информации об уплате налогов на доходы штату или местным органам власти, необходимо проконсультироваться с представителями соответствующих налоговых органов в вашем регионе или с вашим налоговым консультантом.

В случае неполучения требуемой помощи, могу я подать апелляцию?

Да. В случае вашего несогласия с решением ведомства в отношении вашего права на помощь при переезде или суммы платежа, вы можете подать ведомству соответствующую апелляцию. Ведомство проинформирует вас о процедурах подачи апелляции. Как минимум, у вас будет 60 дней на подачу апелляции после получения письменного уведомления ведомства относительно решения, принятого по вашему заявлению. Апелляция должна быть подана в письменном виде. Однако если вам нужна помощь, ведомство окажет содействие в подготовке вашей апелляции.

Если вы не удовлетворены окончательным решением ведомства по вашей апелляции, вы можете обратиться в суд с просьбой пересмотреть дело.

У меня есть другие вопросы. Кто ответит на них?

Если после прочтения данного пособия у вас останутся вопросы, свяжитесь с Ведомством и задайте их его представителю.

Ведомство:

Адрес:

Часы работы:

Номер телефона:

Лицо для контактов:

(ПРИМЕЧАНИЕ: Обновленные законодательные изменения URA, включающие MAP-21, вступили в силу 01/10/2014 г. Имейте в виду, что текущие нормативы URA 49 CFR в части 24 будут пересмотрены в последующей директиве URA для отражения изменений MAP-21. Для получения дополнительной информации об изменениях MAP-21 в рамках URA, относящихся к программам и проектам HUD, смотри уведомление HUD CPD-14-09 на сайте http://portal.hud.gov/hudportal/documents/huddoc?id=14-09cpdn.pdf)