

ПОМОЩЬ ПО ПЕРЕЕЗДУ ПЕРЕСЕЛЯЕМЫМ ВЛАДЕЛЬЦАМ-ЖИЛЬЦАМ

www.hud.gov/relocation

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, предоставляемых в соответствии с **Законом о единой политике в области содействия переезду и приобретения недвижимости 1970 г. с поправками (URA)** при вынужденном переезде большинству домовладельцев, чье жилье приобретается государственным ведомством для осуществления федерального проекта или проекта, в котором используются федеральные финансовые средства.

Чтобы иметь право на помощь, о которой говорится в этом пособии, вы должны владеть жильем или проживать в нем не менее 90 дней до того момента, как ведомство сделало вам предложение купить его. Если вы владели и проживали в своем жилье менее 90 дней, вы все равно можете иметь право на помощь по переезду, поэтому свяжитесь с ведомством для получения более подробной информации.

Если вас уведомили о том, что ваш дом будет приобретен, и придется переселяться, важно не переезжать, пока вы не узнаете, что нужно сделать для получения оплаты переезда и другой положенной вам помощи.

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 жён 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 свои вопросы до переезда, поскольку после переезда будет уже слишком поздно.

Краткое описание помощи по переезду

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

Консультативная помощь включает предоставление информации о равноценном жилье, чтобы быть уверенным, что оно отвечает установленным стандартам, содействие в заполнении форм-заявлений для получения выплат, полагающихся при переезде, и иную помощь для снижения негативных последствий при переезде.

- **Оплата расходов на переезд.** Вы можете выбрать следующие варианты:
 - ❖ **Оплата фактических обоснованных затрат на переезд и связанных с этим расходов или**

- ❖ **Фиксированный платеж за переезд или**
- ❖ **Комбинация обоих вариантов в зависимости от обстоятельств.**
- **Платеж за новое жилье.** Чтобы вы могли купить или, если предпочитаете, арендовать сопоставимое новое жилье, вы можете выбрать следующие варианты:
 - ❖ **Помощь для покупки или**
 - ❖ **Помощь для аренды.**

Если вы не согласны с решением Ведомства в отношении той помощи для переезда, на которую имеете право, вы можете подать апелляцию на это решение.

Вопросы общего характера

Заплатят ли мне за мою недвижимость до того, как мне придется переехать?

Если вы достигли соглашения о продаже своей недвижимости 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. (У вас должно быть право немедленно 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 вашу недвижимость).

Обязан ли я платить арендную плату ведомству до переезда?

Может потребоваться, чтобы вы платили ведомству справедливую арендную плату с момента приобретения собственности до даты переезда. Сумма такой арендной платы не будет превышать плату за использование сопоставимой собственности.

Как я узнаю, что мне полагается помощь при переселении?

Вы должны получить письменное уведомление с объяснением полагающейся вам при переселении помощи. Ваше право на помощь при переселении начнет действовать с даты получения письменного предложения Ведомства о “справедливой компенсации” покупки вашего жилья. Вам не следует переезжать до получения такого уведомления. Если же вы сделаете это, то можете потерять право на получение помощи, полагающейся при переселении. Для получения информации о приобретении вашего жилья попросите Ведомство предоставить брошюру под названием “Когда государственное ведомство приобретает вашу собственность”.

Как ведомство узнает, какая помощь мне нужна?

С вами свяжутся заранее, и сотрудник ведомства лично задаст вам вопросы, чтобы определить ваши потребности при переезде и узнать ваши пожелания в отношении нового жилья и консультативных услуг. Он задаст вам ряд вопросов о вас и других членах вашего домохозяйства, включая вопросы о доходе. В ваших интересах предоставить такую информацию, чтобы ведомство помогло вам переехать с минимальными неудобствами. Предоставленная вами информация является конфиденциальной.

Как скоро мне придется переселиться?

Если это возможно, будет назначена взаимоприемлемая дата для переезда. Вам предоставят достаточно времени для его планирования. Если только переезд не связан с чрезвычайными обстоятельствами для вашего здоровья или безопасности, вам будет предоставлено, как минимум, 90 дней после получения письменного уведомления (1) с предложением, как минимум, одного имеющегося в наличии «сопоставимого нового жилья», и (2) с указанием ближайшего числа, когда вы должны переехать.

Что представляет собой сопоставимое новое жилье?

Сопоставимое новое жилье – это:

- Приличное, безопасное и отвечающее санитарно-гигиеническим требованиям жилье.
- Функционально эквивалентное (равноценное или даже лучше), чем ваш дом.
- Имеющееся в наличии в целях аренды.
- Доступное по цене.
- Доступное в разумных пределах по отношению к вашему месту работы.
- Обычно расположенное примерно так же по отношению к местам общественного пользования и коммерческим предприятиям, таким как школы и магазины, как и ваш дом в настоящее время.
- Не подверженное какому-либо вредному воздействию окружающей среды.
- Доступное для всех лиц независимо от их расы, цвета кожи, религии, пола или национального происхождения.

Что такое приличное, безопасное и отвечающее санитарно-гигиеническим требованиям жилье?

Приличное, безопасное и отвечающее санитарно-гигиеническим требованиям жилье:

- Отвечает применимым требованиям, предъявляемым к жилью и заселенности.

Кроме того, оно:

- Имеет прочную конструкцию, защищено от атмосферных влияний и находится в хорошем состоянии.
- С адекватной и безопасной системой электропроводки.
- С адекватными жилыми помещениями для жильцов.
- С кухней, имеющей раковину, горячее и холодное водоснабжение и розетки для подключения плиты и холодильника.
- С отдельной полностью оборудованной ванной с горячим и холодным водоснабжением.
- С отоплением, соответствующим местным климатическим условиям.
- С беспрепятственным доступом для выхода в безопасное открытое пространство на уровне первого этажа (земли).
- Если вы – инвалид вследствие физических причин, жилье не должно иметь препятствий, мешающих пользованию этим жильем в разумных пределах.

Поможет ли мне ведомство найти новое жилье взамен старого?

Да. Вам предоставят информацию о сопоставимом новом жилье. По мере возможности, вы получите данные о, как минимум, трех соответствующих единицах нового жилья. Максимальная финансовая помощь, на которую вы можете рассчитывать, основывается на стоимости наиболее

типичного сопоставимого нового жилья, имеющегося в наличии. Как правило, одновременно со своим первоначальным предложением о покупке вашего жилья или вскоре после этого ведомство предоставит информацию о вашем соответствии установленным нормам на получение помощи на переезд, наиболее равноценном новом жилье, а также объяснит, на какую максимальную сумму помощи по переезду вам можно рассчитывать.

Как только представитель ведомства получит четкое представление о ваших потребностях и пожеланиях, он(а) начнет работать с вами в целях предоставления вам наиболее подходящего жилья и обеспечит вам соответствующий транспорт для осмотра этих квартир.

Если вы выплачиваете ипотечный кредит на текущее жилье, ведомство предоставит вам информацию о кредиторах, которые могут обеспечить финансирование ипотечного кредита на новое жилье. Если средства, уплаченные за старое жилье, используются для покупки нового жилья, число или сумма ежемесячных платежей по процентной ставке и для погашения основной суммы долга не должны увеличиться.

А что, если я сам найду подходящее новое жилье взамен старого?

Вы имеет полное право подыскать собственными силами новое жилье взамен старого. Однако перед тем, как его арендовать или купить, попросите ведомство провести инспекцию, чтобы удостовериться, что оно является приличным, безопасным и отвечающим санитарно-гигиеническим требованиям. Если это жилье не является приличным, безопасным и отвечающим санитарно-гигиеническим требованиям, вы не получите платеж за переезд.

А что, если у меня возникнут проблемы с получением жилья по своему выбору?

Если у вас возникнут проблемы с покупкой или арендой жилья по своему выбору, немедленно сообщите об этом представителям ведомства. Оно рассмотрит это дело и попытается его урегулировать. Такая помощь вам полагается независимо от того, направили вас в это жилье или вы нашли его сами.

Если вы не можете купить или арендовать какое-либо жилье по причине дискриминационной политики, проводимой агентом по продаже недвижимости или по аренде жилья, кредитором или владельцем недвижимости, ведомство поможет вам подать официальную жалобу о дискриминации в области жилья в Министерство жилищного строительства и городского развития США или в соответствующее жилищное ведомство штата или местное ведомство по вопросам справедливого обеспечения жильем.

Какие другие услуги мне полагаются?

Кроме содействия в приобретении сопоставимого нового жилья, при необходимости, вам будет предоставлена и другая помощь для сведения к минимуму негативного воздействия переезда. Она может включать направление к соответствующим государственным и частным ведомствам, предоставляющим услуги в области финансирования жилья, занятости, здравоохранения, социального обеспечения или оказания правовой помощи. Объем услуг зависит от потребностей переселяемого лица. Вам необходимо попросить представителя ведомства рассказать о конкретных услугах, имеющихся в наличии для помощи вам и вашей семье.

Что такое платеж за фактические обоснованные затраты на переезд и связанные с ним расходы?

Вы имеете право на получение платежа за переезд, покрывающего фактические обоснованные расходы по переезду. Если вы выбрали платеж за фактические обоснованные затраты на переезд и связанные с ним расходы, вы можете включить в свое заявление обоснованные затраты на:

- Транспортировку себя и своей семьи.
- Упаковку, перевоз и распаковку предметов домашнего обихода.
- Отсоединение и подсоединение предметов бытовой техники и иного личного имущества (т.е. телефон, кабельное телевидение).
- Хранение предметов домашнего обихода, если в этом возникла необходимость.
- Страховку на стоимость замены вашего имущества во время перевозки и необходимого хранения.
- Стоимость замены потерянного, похищенного или поврежденного при перевозке имущества (но не по причине вашей халатности), когда страховка не является достаточно приемлемой.

Ведомство объяснит вам все разрешенные затраты на переезд, а также те издержки, которые не разрешены. Вы должны отчитаться за все потраченные суммы, поэтому сохраняйте все платежные квитанции. Внимательно выбирайте компанию-перевозчика. Ведомство может помочь вам выбрать надежного и заслуживающего доверие перевозчика.

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 сообщите ведомству о своем решении до переезда.

Что представляет собой фиксированный платеж за переезд?

Если вы выбрали вариант фиксированного платежа за переезд, вы получите сумму, основанную на числе подлежащих перевозке мебелированных комнат, как это демонстрирует таблица фиксированных затрат на переезд жилого объекта. Ведомство располагает копией данной таблицы и поможет вам принять решение, соответствует ли такой платеж вашим лучшим интересам.

Если объем перевозимого личного имущества не является чрезмерно большим, и вы в состоянии перевезти его сами, данный платеж является для вас наиболее предпочтительным. Для вашего заявления не требуется никакой специальной подтверждающей документации. Для получения платежа вам нужно только перевезти свое личное имущество и заполнить соответствующую форму-заявление.

Я хочу купить другое жилье. На какую помощь могу я рассчитывать при покупке?

В качестве помощи для покупки сопоставимого нового жилища вы получите платеж, равный сумме следующих трех затрат:

- **Ценовая разница покупки.** Если стоимость нового жилья превышает сумму, которую ведомство платит за жилье, в котором вы проживаете в настоящее время, у вас может быть право на платеж, покрывающий такую разницу. Ведомство уведомит вас в письменном виде о местонахождении и цене сопоставимого нового жилища (и объяснит, на чем основывается его решение), что позволит вам заранее узнать, какую помощь вы можете получить. Такая информация должна помочь вам решить, сколько вы готовы заплатить за новое жилье.

Вы можете купить по своему выбору любое приличное, безопасное и отвечающее санитарно-гигиеническим нормам жилье. Если цена покупки будет меньше стоимости сопоставимого нового жилища, сумма платежа будет ограничена фактической разницей. Если же она будет выше

стоимости сопоставимого нового жилья, сумма платежа будет основываться на стоимости сопоставимого жилья.

Примеры: Ведомство покупает ваше жилье за \$120 000, а сопоставимое новое жилье стоит \$130 000.

- ❖ Если вы заплатили за новое жилье \$129 000, то получите в виде разницы платежей на сумму \$9 000 (разница между суммой, уплаченной ведомством за ваше жилье, и стоимостью нового жилья).
 - ❖ Если вы заплатили за новое жилье \$132 000, то получите в виде разницы платежей на сумму \$10 000 (разница между суммой, уплаченной ведомством за ваше жилье, и стоимостью нового жилья).
- **Ценовая разница в оплате процентов ипотечного кредита.** Данная сумма покрывает “дисконтированную стоимость” дополнительных затрат, необходимых для финансирования покупки нового жилья, которые появляются, когда процентная ставка нового ипотечного кредита превышает процентную ставку кредита на ваше текущее жилье. Она также покрывает другие расходы по обслуживанию долга. Платеж основывается на меньшей из следующих величин: непогашенной части кредита на жилье, в котором вы проживаете в настоящее время, или на сумме нового кредита. Для соответствия установленным требованиям, залоговое право по ипотечному кредиту на ваше жилье должно быть действительным не менее 180 дней до первоначального письменного предложения ведомства о покупке вашего жилья.

Вам необходимо предоставить ведомству копию ипотечного кредита(ов) как можно скорее. На основе такой информации, а также действующих условий финансирования нового ипотечного кредита ведомство рассчитает примерную сумму причитающейся вам оплаты разницы процентов ипотечного кредита, сообщит вам о ней и объяснит те условия, на которых она основывается. Платеж будет своевременно предоставлен вам вместе с ценовой разницей покупки, чтобы уменьшить сумму ссуды, необходимой для покупки нового жилья.

- **Накладные расходы.** Эта сумма покрывает дополнительные затраты, обычно возникающие при покупке недвижимости, такие как плата за подготовку документа о передаче собственности и регистрационные сборы, страховку правового титула, гербовые пошлины, налог на передачу собственности (не превышающий сумму для сопоставимого нового жилья), комиссионные за заявления на получение ссуды, открытие кредита и плата за профессиональную оценку жилья, проверку кредитной истории и другие издержки, включая удостоверение отсутствия структурных дефектов, инспекцию жилья и обследование на наличие термитов. Она не покрывает дальнейшие затраты, такие как налоги на недвижимость и страховые взносы.

Помните, что ваш совокупный платеж за новое жилье вместо старого представляет собой сумму ценовой разницы покупки, ценовой разницы в оплате процентов ипотечного кредита и накладных расходов.

Чтобы иметь право на этот платеж, вы должны купить приличное, безопасное и отвечающее санитарно-гигиеническим нормам новое жилье и занять его в течение одного года после наиболее позднего события: даты переезда или даты получения вами окончательного платежа за приобретения жилья, в котором вы проживаете в настоящее время. Ведомство, однако, может увеличить этот период при наличии обоснованной причины.

В случае моего решения арендовать, а не покупать новое жилье, какую помощь я получу?

Если вы решите арендовать, а не покупать новое жилье взамен старого, у вас может быть право на получение **помощи при аренде**. Данный вид помощи покрывает период времени в 42 месяца и рассчитывается следующим образом.

Помощь, необходимая в течение одного месяца, основывается на определяемой ведомством разнице в рыночной стоимости аренды жилья, в котором вы проживаете в настоящее время (включая коммунальные платежи), и аренды имеющегося на рынке сопоставимого нового жилья (включая коммунальные платежи). Эти месячные потребности, если таковые имеются, умножаются на 42, чтобы определить всю сумму, которую вы получите. Эта сумма будет выплачиваться непосредственно вам в виде ежемесячных или других регулярных платежей.

Примеры: Предположим, что ежемесячная “рыночная цена аренды” и средняя стоимость коммунальных услуг там, где вы живете в настоящее время, составляют \$250, а ежемесячная аренда сопоставимого нового жилья и ожидаемая средняя стоимость коммунальных услуг там – \$350.

- ❖ Если вы арендуете новое жилье по цене \$360 в месяц, включая ожидаемую стоимость коммунальных услуг, вы получите \$4 200. Эта сумма получается в результате умножения на 42 \$100 (разница между рыночной ценой ежемесячной аренды жилья, в котором вы проживаете в настоящее время (\$250), и затратами на сопоставимое новое жилье (\$350)).
- ❖ Если вы арендуете новое жилье по цене \$310 в месяц, включая ожидаемую стоимость коммунальных услуг, вы получите \$2 520. Эта сумма получается в результате умножения на 42 \$60 (разница между “базовой месячной ставкой аренды” жилья, в котором вы проживаете в настоящее время (\$250), и фактическими затратами на сопоставимое новое жилье (\$310)).

Чтобы иметь право на такую арендную помощь вы должны арендовать приличное, безопасное и отвечающее санитарно-гигиеническим нормам новое жилье и занять его в течение одного года после наиболее позднего события: даты переезда или даты получения вами окончательного платежа за приобретение жилья, в котором вы проживаете в настоящее время. Ведомство, однако, может увеличить этот период при наличии обоснованной причины. Арендная помощь не может превышать суммы рассчитанной ценовой разницы покупки жилья.

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

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

Если вы должны оплатить какие-либо расходы по переезду, прежде чем переедете (т.е. внести депозит при заключении контракта на покупку нового жилья), обсудите этот вопрос с ведомством. Вы должны будете получить авансовый платеж для покрытия таких расходов, который может быть помещен на счет “эскроу”. Авансовый платеж за переезд может быть сделан непосредственно компании-перевозчику для обеспечения вашего своевременного переезда.

Вы должны подать заявление на платеж за переселение на новое место не позднее 18 месяцев с момента вашего переезда или получения окончательного платежа за приобретение вашей недвижимости. Однако вам выгодно подавать сразу после переезда. Чем скорее вы подадите ваше заявление, тем скорее оно будет рассмотрено и оплачено. Если вы не можете подать заявление в течение 18 месяцев, обратитесь к ведомству с просьбой продлить этот период.

Будьте внимательны и не перепутайте период времени в 18 месяцев с 12-месячным периодом, в течение которого вы обязаны купить или арендовать новое жилье взамен старого и занять его, чтобы иметь право на платеж за переселение в другое жилье.

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

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 вам нет необходимости 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?

В случае вашего несогласия с решением ведомства в отношении вашего права на помощь при переезде или суммы платежа, или соответствия вашим нуждам жилья, в которое получили направление, вы можете подать ведомству соответствующую апелляцию.

Ведомство проинформирует вас о процедурах подачи апелляции. Как минимум, у вас будет 60 дней на подачу апелляции. Апелляция должна быть подана в письменном виде. Однако если вам нужна помощь, ведомство окажет содействие в подготовке вашей апелляции.

Если вы являетесь лицом с низкими или средними доходами и не удовлетворены решением ведомства по вашей апелляции, у вас может быть дополнительное право сделать запрос на пересмотр этого решения в административном порядке (т.е. сотрудниками HUD или властями штата). Ведомство объяснит, имеется ли в наличии такой вариант.

Вы можете ожидать справедливого решения по любой вашей апелляции. Однако если вы не удовлетворены окончательным административным решением по вашей апелляции, вы можете обратиться в суд с просьбой о пересмотре дела.

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>)