

Договор о компенсации для оплаты жилья (Договор о компенсации) Программа предоставления жилищных ваучеров с компенсацией арендной платы по Разделу 8

Министерство жилищного строительства и городского развития США

Отдел государственного жилищного строительства и строительства жилья для индейского населения

№ разрешения OMB 2577-0169
(действительно до 04/30/2014)

Указания по использованию Договора о компенсации

Данная форма Договора о компенсации по оплате жилья (Договор о компенсации) используется для предоставления помощи в виде компенсации арендной платы, предусмотренной Разделом 8 программы предоставления жилищных ваучеров Министерства жилищного строительства и городского развития США (МЖСГР). Основным нормативным актом по данной программе является часть 98224 Свода федеральных нормативных актов.

Местные ваучерные программы осуществляются под руководством соответствующего Агентства государственного жилищного строительства (АГЖС). Договор о компенсации — это соглашение между АГЖС и собственником помещения, занимаемого семьей, получающей помощь государства. Договор о компенсации состоит из трех частей:

Часть А. Информация о договоре (сведения, записываемые в анкету)

См. Указания по каждому разделу.

Часть В. Основной текст договора

Часть С. Приложение по вопросам аренды

Использование данной формы

Данный Договор о компенсации используется по требованию МЖСГР. Не допускаются никакие изменения Договора о компенсации. Договор о компенсации должен дословно соответствовать форме, установленной МЖСГР.

Однако АГЖС вправе выбрать и внести в договор следующее:

Формулировку, которая запрещает собственнику получать гарантийный залог, превышающий обычно взимаемый на рынке частного жилья или превышающий суммы, взимаемые собственником от арендаторов, не получающих помощь государства. Такой запрет должен быть включен в Часть А Договора о компенсации.

Формулировку, которая устанавливает момент, когда компенсация по оплате жилья от АГЖС считается полученной собственником (например, после отправки АГЖС по почте или фактического получения собственником). Такая формулировка должна быть включена в Часть А Договора о компенсации.

Для подготовки Договора о компенсации, внесите всю информацию о договоре в Часть А договора. Затем Часть А должна быть подписана собственником и АГЖС.

Использование для специальных видов жилья

Помимо использования для основной ваучерной программы согласно Разделу 8 данная форма также должна использоваться для следующих «специальных видов жилья», к которым относятся разновидности ваучерной программы для особых нужд (см. 24 Свод федеральных нормативных актов, часть 982, подраздел М): (1) жилье, рассчитанное на проживание одного человека (РПОЧ); (2) коллективное жилье; (3) «групповой дом»; (4) жилье для совместного пользования; а также (5) модульный дом, предоставляемый семье, которая арендует такой дом и площадку. При использовании данной формы для специальных видов жилья, специальные виды жилья должны быть указаны в Части А Договора о компенсации следующим образом: «Настоящий Договор о

компенсации используется для следующего специального вида жилья согласно правилам МЖСГР для Раздела 8 ваучерной программы: (вставьте название специального вида жилья)».

Однако данная форма не может использоваться для следующих специальных видов жилья: (1) площадка для модульного дома, арендуемая семьей, которая является собственником такого дома и арендует только площадку; (2) кооперативное жилье; а также (3) возможность приобретения домовладения согласно Разделу 8(y) Закона Соединенных Штатов о жилищном строительстве 1937 года (Титул 42 Свода законов США, ст. 1437f(y)).

Как заполнить Часть А

Указания по каждому разделу

Раздел 2: Арендатор

Укажите полное имя арендатора.

Раздел 3. Помещение, являющееся предметом договора

Укажите адрес помещения, включая номер квартиры при его наличии.

Раздел 4. Члены домашнего хозяйства

Укажите полные имена всех членов домашнего хозяйства, утвержденных АГЖС. Укажите, если одно из таких лиц является проживающим в доме помощником, кандидатура которого одобрена АГЖС для проживания в помещении с целью оказания помощи члену семьи с инвалидностью.

Раздел 5. Первоначальный срок аренды

Укажите начальную и конечную дату первоначального срока аренды.

Первоначальный срок аренды не может быть менее одного года. Однако АГЖС может одобрить более короткий срок аренды, если установит, что:

о такой более короткий срок улучшит жилищные возможности для арендатора, а также

о такой более короткий срок является наиболее распространенной практикой на местном рынке жилья.

Раздел 6. Первоначальный размер арендной платы, уплачиваемой собственнику

Укажите сумму ежемесячной арендной платы, уплачиваемой собственнику в течение первоначального срока аренды. АГЖС должно установить, что арендная плата, уплачиваемая собственнику, является разумной по сравнению с арендной платой, уплачиваемой за другие сравнимые жилые помещения, на которые не распространяется государственная помощь. В течение первоначального срока аренды собственник не вправе повышать размер арендной платы, выплачиваемой собственнику.

Раздел 7. Компенсация по оплате жилья

Укажите первоначальную сумму ежемесячной компенсации по оплате жилья.

Раздел 8. Коммунальные услуги и электроприборы

В договоре аренды и Договоре о компенсации должно быть указано, какие коммунальные услуги и электроприборы должны быть предоставлены собственником, и какие коммунальные услуги и электроприборы должны быть предоставлены арендатором. Заполните раздел 8, указав лицо, ответственное за предоставление или оплату коммунальных услуг и электроприборов.

**Договор о компенсации для оплаты
жилья (Договор о компенсации)
Программа жилищных ваучеров по
Разделу 8 с компенсацией арендной платы**

Министерство жилищного
строительства и городского развития
США
Отдел государственного жилищного
строительства и строительства жилья для

Часть А Договора о компенсации: Информация о договоре

(Для подготовки договора впишите всю информацию о договоре в Часть А.)

1. Содержание договора

Настоящий Договор о компенсации состоит из трех частей:

Часть А: Информация о договоре

Часть В: Основной текст договора

Часть С: Приложение по вопросам аренды

2. Арендатор

3. Помещение, являющееся предметом договора

4. Домашнее хозяйство

В помещении могут проживать следующие лица. Другие лица могут быть включены в члены домашнего хозяйства только с предварительного письменного согласия собственника и АГЖС.

5. Первоначальный срок аренды

Первоначальный срок аренды начинается с (день/месяц/год): _____

Первоначальный срок аренды истекает (день/месяц/год): _____

6. Размер первоначальной арендной платы, уплачиваемой собственнику

Размер первоначальной арендной платы, уплачиваемой собственнику, составляет: _____ долларов США.

В течение первоначального срока аренды собственник не вправе повышать размер арендной платы, уплачиваемой собственнику.

7. Первоначальная сумма компенсации по оплате жилья

Срок Договора о компенсации исчисляется с первого дня первоначального срока аренды. На начало срока Договора о компенсации сумма компенсации по оплате жилья, выплачиваемой АГЖС собственнику, составляет _____ долларов США в месяц.

Сумма ежемесячной компенсации по оплате жилья, выплачиваемой АГЖС собственнику, подлежит изменению в течение срока действия Договора о компенсации в соответствии с требованиями МЖСГР.

8. Коммунальные услуги и электроприборы

Коммунальные услуги и электроприборы, которые должен предоставлять или оплачивать собственник, отмечаются буквой «С».

Коммунальные услуги и электроприборы, которые должен предоставлять или оплачивать арендатор, отмечаются буквой «А». Если ниже не предусмотрено иное, собственник должен оплачивать коммунальные услуги и электроприборы, предоставленные собственником.

Наименование	Укажите вид топлива	Предоставляется	Оплачивается
Отопление	<input type="checkbox"/> Природный газ <input type="checkbox"/> Газ в баллонах <input type="checkbox"/> Мазут или электричество <input type="checkbox"/> Уголь или иное топливо		
Приготовление пищи	<input type="checkbox"/> Природный газ <input type="checkbox"/> Газ в баллонах <input type="checkbox"/> Мазут или электричество <input type="checkbox"/> Уголь или иное топливо		
Нагрев воды	<input type="checkbox"/> Природный газ <input type="checkbox"/> Газ в баллонах <input type="checkbox"/> Мазут или электричество <input type="checkbox"/> Уголь или иное топливо		
Иные электроприборы			
Вода			
Канализация			
Сбор мусора			
Кондиционирование воздуха			
Холодильник			
Плита/микроволновая печь			
Прочее (указать)			

Подписи:

Агентство государственного жилищного строительства

Впишите печатными буквами или впечатайте наименование АГЖС

Подпись

Впишите печатными буквами или впечатайте имя и должность подписавшего

Дата (день/месяц/год)

Собственник

Впишите печатными буквами или впечатайте собственника

Подпись

Впишите печатными буквами или впечатайте имя и должность

подписавшего

Дата (день/месяц/год)

Почтовые переводы в адрес:

Имя

Адрес (улица, город, штат, почтовый индекс)

Договор о компенсации для оплаты жилья (Договор о компенсации) Программа жилищных ваучеров по Разделу 8 с компенсацией арендной платы

Часть В Договора о компенсации: Основной текст договора

1. Цель

- a. Настоящий Договор о компенсации заключен между АГЖС и собственником. Договор о компенсации заключен с целью оказания помощи семье согласно Разделу 8 ваучерной программы (см. положения программы МЖСГР в 24 Своде федеральных нормативных актов, часть 982).
- b. Договор о компенсации применяется только к домашнему хозяйству и помещению, являющемуся предметом договора, указанным в части А Договора о компенсации.
- c. В течение срока действия Договора о компенсации АГЖС будет выплачивать собственнику компенсации по оплате жилья в соответствии с Договором о компенсации.
- d. Семья будет проживать в помещении, являющемся предметом договора, при содействии, предусмотренном Разделом 8 ваучерной программы. Компенсации по оплате жилья, выплачиваемые АГЖС, помогают арендатору арендовать у собственника помещение, являющееся предметом договора, для проживания семьи.

2. Аренда помещения, являющегося предметом договора

- a. Собственник предоставил арендатору в аренду помещение, являющееся предметом договора, для проживания семьи при содействии, предусмотренном Разделом 8 ваучерной программы.
- b. АГЖС одобрило аренду помещения в соответствии с требованиями Раздела 8 ваучерной программы.
- c. Договор аренды помещения должен дословно содержать все условия приложения по вопросам аренды, установленные МЖСГР (Часть С Договора о компенсации).
- d. Собственник удостоверяет, что:
 - (1) собственник и арендатор заключили договор аренды помещения, который содержит все условия приложения по вопросам аренды;
 - (2) договор аренды составлен по типовой форме, которая используется собственником в данной местности и которая обычно используется для других арендаторов помещений, не получающих помощь государства;
 - (3) договор аренды соответствует законодательству штата и местному праву.
- e. Собственник отвечает за проведение проверки поведения семьи или ее соответствия требованиям, предъявляемым собственником к

арендатору. АГЖС не отвечает за такую проверку. АГЖС не несет никакой ответственности перед собственником или другими лицами за поведение семьи или действия семьи в арендованном помещении.

3. Ремонтно-техническое обслуживание, коммунальные и другие услуги

- a. Собственник обязан содержать помещение, являющееся предметом договора, и дом в соответствии со стандартами качества жилья (СКЖ).
- b. Собственник обязан предоставлять все коммунальные услуги, необходимые для соблюдения СКЖ.
- c. Если собственник не осуществляет обслуживание помещения в соответствии с СКЖ или не предоставляет все коммунальные услуги, необходимые для соблюдения СКЖ, АГЖС вправе применить любые доступные средства правовой защиты. Средства правовой защиты АГЖС для таких нарушений включают возврат излишних платежей, приостановление выплаты компенсации для оплаты жилья, уменьшение или иное снижение сумм компенсации по оплате жилья, прекращение выплат компенсации по оплате жилья, а также расторжение Договора о компенсации. АГЖС не вправе применять против собственника данные средства правовой защиты за нарушение СКЖ, за которое отвечает семья и причиной которого не является поведение собственника.
- d. В случае несоответствия помещения, являющегося предметом договора, стандартам качества жилья, АГЖС не производит никаких выплат компенсации по оплате жилья, если только собственник не устранил неисправности в срок, установленный АГЖС, и АГЖС не удостоверится в их устранении. Если какой-либо дефект является опасным для жизни, собственник обязан устранить его в течение 24 часов. Другие дефекты подлежат устранению собственником в срок, установленный АГЖС.
- e. АГЖС вправе осматривать помещение, являющееся предметом договора, и дом в такое время, которое АГЖС посчитает необходимым, с целью удостовериться в том, что помещение соответствует СКЖ.
- f. АГЖС обязано уведомить собственника о любых несоответствиях СКЖ, выявленных при осмотре.
- g. Собственник обязан предоставлять все коммунальные услуги, предусмотренные

договором аренды.

4. Срок Договора о компенсации

- a. **Зависимость от срока аренды.** Срок Договора о компенсации исчисляется с первого дня первоначального срока аренды и заканчивается в последний день срока аренды (включая первоначальный срок аренды и любое его продление).
- b. **Основания прекращения Договора о компенсации.**
 - (1) Договор о компенсации автоматически прекращает свое действие в случае расторжения договора аренды собственником или арендатором.
 - (2) АГЖС вправе прекратить помощь семье в рамках программы по любым основаниям, допускаемым в соответствии с требованиями МЖСГР. Если АГЖС прекратит помощь семье в рамках программы, Договор о компенсации автоматически прекращает свое действие.
 - (3) Если семья выезжает с жилой площади, являющейся предметом договора, Договор о компенсации автоматически прекращает свое действие.
 - (4) Договор о компенсации автоматически прекращает свое действие через 180 календарных дней после последней выплаты собственнику компенсации по оплате жилья.
 - (5) АГЖС вправе расторгнуть Договор о компенсации, если АГЖС, в соответствии с требованиями МЖСГР, установит, что имеющегося финансирования программы недостаточно для продолжения помощи семьям, участвующим в программе.
 - (6) АГЖС вправе расторгнуть Договор о компенсации, если АГЖС установит, что площадь помещения, являющегося предметом договора, не соответствует СКЖ в результате увеличения семьи или изменения состава семьи.
 - (7) В случае распада семьи АГЖС вправе расторгнуть Договор о компенсации или продолжить выплату компенсации по оплате жилья от имени членов семьи, которые остаются проживать в помещении, являющемся предметом договора.
 - (8) АГЖС вправе расторгнуть Договор о компенсации, если АГЖС установит, что помещение, являющееся предметом договора, не соответствует всем требованиям СКЖ, или что собственник допустил иное нарушение Договора о компенсации.

5. Предоставление и оплата коммунальных услуг и электроприборов

- a. В договоре на аренду должно быть указано, какие коммунальные услуги должны предоставляться или оплачиваться собственником или арендатором.
- b. В договоре на аренду должно быть указано, какие электроприборы должны предоставляться или оплачиваться собственником или арендатором.
- c. В части А Договора о компенсации указывается, какие коммунальные услуги и электроприборы должны предоставляться или оплачиваться собственником или арендатором. Договор на аренду должен соответствовать Договору о компенсации.

6. Арендная плата, уплачиваемая собственнику: разумная арендная плата

- a. В течение срока действия Договора о компенсации арендная плата, уплачиваемая собственнику, не может превышать разумной арендной платы за помещение, которая была недавно установлена или пересмотрена АГЖС в соответствии с требованиями МЖСГР.
- b. АГЖС обязано определять, является ли арендная плата, уплачиваемая собственнику, разумной по сравнению с арендной платой за другие сравнимые помещения, на которые не распространяется государственная помощь. Для установления этого АГЖС должно учитывать:
 - (1) расположение, качество, габариты, вид помещения и давность постройки помещения, являющегося предметом договора; а также
 - (2) все бытовые удобства, коммунальные услуги, содержание и электроприборы, предоставляемые и оплачиваемые собственником.
- c. АГЖС обязано пересматривать разумную арендную плату, когда это необходимо в соответствии с требованиями МЖСГР. АГЖС вправе пересматривать разумную арендную плату в любое время.
- d. В течение срока действия Договора о компенсации арендная плата, уплачиваемая собственнику, не может превышать арендную плату, взимаемую собственником за сравнимые жилые помещения в доме, на которые не распространяется государственная помощь. Собственник обязан предоставлять АГЖС любую информацию, запрашиваемую АГЖС по арендной плате, взимаемой собственником за другие помещения в доме или иных объектах.

7. Выплата АГЖС компенсации собственнику

а. Сроки выплат

- (1) В течение срока Договора о компенсации АГЖС обязано выплачивать собственнику от имени семьи ежемесячную компенсацию по оплате жилья в начале каждого месяца.
- (2) АГЖС обязано выплачивать компенсацию по оплате жилья незамедлительно по наступлении срока платежа в адрес собственника.
- (3) Если компенсация по оплате жилья не была выплачена незамедлительно по наступлении срока платежа после первых двух календарных месяцев срока действия Договора о компенсации, АГЖС обязано уплатить собственнику неустойку в соответствии с общепринятой практикой и законодательством, действующим на местном рынке жилья, в размере, равном неустойке за просрочку платежа со стороны какого-либо арендатора. Однако АГЖС не обязано уплачивать какую-либо неустойку за просрочку платежа, если МЖСГР установит, что просрочка платежа АГЖС произошла в результате обстоятельств, находящихся вне контроля со стороны АГЖС. Более того, АГЖС не обязано уплачивать неустойку за просрочку платежа, если выплата АГЖС компенсации по оплате жилья отложена или прекращена в качестве средства правовой защиты за нарушение собственником Договора о компенсации (включая любое из следующих средств правовой защиты АГЖС: возврат излишних платежей, приостановление выплаты компенсации по оплате жилья, уменьшение или снижение сумм компенсации по оплате жилья, прекращение выплат компенсации по оплате жилья, а также расторжение Договора о компенсации).
- (4) Компенсация по оплате жилья выплачивается собственнику только за период, в течение которого семья проживает в помещении, являющемся предметом договора, в течение срока Договора о компенсации. АГЖС не выплачивает собственнику компенсацию по оплате жилья за какой-либо месяц после месяца выселения семьи.

б. Исполнение собственником Договора о компенсации. Пока собственник не исполнит все положения Договора о компенсации, он не имеет права на получение компенсации по оплате жилья согласно Договору о компенсации.

с. Сумма выплаты, производимой АГЖС собственнику.

- (1) Сумма ежемесячной компенсации по оплате жилья, уплачиваемой АГЖС собственнику, должна быть определена АГЖС в соответствии

с требованиями МЖСГР в отношении помещений, арендуемых в рамках ваучерной программы.

- (2) Сумма компенсации по оплате жилья, уплачиваемой АГЖС, подлежит изменению в течение срока действия Договора о компенсации в соответствии с требованиями МЖСГР. АГЖС обязано уведомлять семью и собственника о любом изменении суммы компенсации по оплате жилья.
- (3) Компенсация по оплате жилья за первый месяц срока действия Договора о компенсации должна быть рассчитана пропорционально неполному месяцу.

д. Использование компенсации. Ежемесячная компенсация по оплате жилья должна быть зачислена в счет ежемесячной арендной платы, уплачиваемой собственнику за помещение, являющееся предметом договора.

е. Ограничение ответственности АГЖС.

- (1) АГЖС отвечает только за выплату собственнику компенсации по оплате жилья в соответствии с Договором о компенсации и требованиями МЖСГР в отношении помещений, арендуемых в рамках ваучерной программы.
- (2) АГЖС не обязана уплачивать собственнику какую-либо часть арендной платы сверх компенсации по оплате жилья. АГЖС не обязана оплачивать какие-либо другие требования собственника к семье.

ф. Излишняя уплата сумм собственнику. Если АГЖС установит, что собственник не имеет права на получение компенсации по оплате жилья или любой ее части, АГЖС, в дополнение к другим средствам правовой защиты, вправе вычесть сумму такой переплаты из любых сумм, причитающихся собственнику (включая суммы, причитающиеся в соответствии с любым другим договором о компенсации, предусмотренным Разделом 8).

8. Гарантия собственника

Собственник гарантирует, что в течение срока действия настоящего договора:

- а. Собственник содержит помещение, являющееся предметом договора, и дом в соответствии с СКЖ.
- б. Помещение, являющееся предметом договора, сдается в аренду арендатору. Договор аренды содержит условия приложения по вопросам аренды (часть С Договора о компенсации), а также соответствует требованиям Договора о компенсации и программы. Собственник предоставил АГЖС договор аренды, включая все поправки к нему.
- с. Арендная плата, уплачиваемая собственнику, не превышает арендную плату, взимаемую собственником за аренду сравнимых жилых помещений в доме, на которые не распространяется государственная помощь.

- d. За исключением арендной платы, уплачиваемой собственнику, он не получает и не будет получать в течение срока действия Договора о компенсации никаких платежей или другого встречного предоставления (от семьи, АГЖС, МЖСГР или любых других государственных или частных источников) за аренду помещения, являющегося предметом договора.
- e. Семья не обладает правом собственности или каким-либо иным вещным правом на помещение, являющееся предметом договора.
- f. Насколько известно собственнику, члены семьи проживают в помещении, являющемся предметом договора, а само помещение является единственным местом жительства семьи.
- g. Собственник (включая принципала и другие заинтересованные стороны) не является родителем, ребенком, бабушкой/дедушкой, внуком/внучкой, сестрой/братом любого члена семьи, если АГЖС не установит (с уведомлением собственника и семьи об установлении такого факта), что аренда такого жилого помещения (независимо от наличия таких родственных связей) утверждена с целью обеспечить приемлемым жилым помещением члена семьи, являющегося лицом с ограниченными возможностями.

9. Запрет дискриминации. В соответствии с применимыми законами, приказами президента и иными нормативными актами о предоставлении равных возможностей:

- a. Собственник не должен устанавливать ограничения или оказывать предпочтения в связи с Договором о компенсации в отношении какого-либо лица на основании расы, цвета кожи, пола, национальной принадлежности, возраста, семейного положения или ограниченных возможностей.
- b. Собственник обязан взаимодействовать с АГЖС и МЖСГР при проведении проверок соблюдения норм о равных возможностях и расследовании жалоб в связи с Договором о компенсации.

10. Нарушение собственником Договора о компенсации

- a. Любое из следующих действий собственника (включая принципала или другое заинтересованное лицо) является нарушением собственником Договора о компенсации:
 - (1) нарушение собственником какого-либо обязательства по Договору о компенсации, включая обязательство собственника содержать помещение в соответствии с СКЖ;
 - (2) нарушение собственником какого-либо обязательства по любому другому договору о компенсации, заключенному согласно Разделу 8;
 - (3) мошенничество, дача или получение взятки или любое другое безнравственное или

преступное деяние, совершенное собственником в связи с любой федеральной жилищной программой;

- (4) по проектам с ипотекой, гарантированной МЖСГР, или кредитам, предоставленным МЖСГР: несоблюдение собственником правил о страховании соответствующей ипотеки или несоблюдение программы кредитования, условий ипотеки или ипотечного векселя, или обязательного соглашения; либо мошенничество, дача или получение взятки или другое безнравственное или преступное деяние, совершенное собственником в связи с ипотекой или кредитом;
- (5) участие собственника в любой преступной деятельности, связанной с наркотиками или насилием.
- b. Если АГЖС установит факт нарушения, АГЖС вправе реализовать любое из своих прав и средств правовой защиты по Договору о компенсации или любые другие имеющиеся права и средства правовой защиты за такое нарушение. АГЖС обязано уведомить собственника об установлении такого факта с кратким указанием оснований, по которым он был установлен. В уведомлении АГЖС в адрес собственника может содержаться требование к собственнику принять меры по устранению нарушения, удостоверенного или установленного АГЖС, а также крайний срок, установленный для этого.
- c. К правам и средствам правовой защиты АГЖС в отношении нарушения собственником Договора о компенсации относятся возврат излишних платежей, приостановление выплаты компенсации по оплате жилья, уменьшение или иное снижение сумм компенсации по оплате жилья, прекращение выплат компенсации по оплате жилья, а также расторжение Договора о компенсации.
- d. АГЖС вправе запрашивать и получать дополнительные средства правовой защиты на основании судебного приказа или иска, включая требования о реальном исполнении обязательств, выдаче судебного запрета или возмещении убытков.
- e. АГЖС может осуществлять любые права и средства правовой защиты в отношении нарушения собственником Договора о компенсации, даже если семья продолжает проживать в помещении, являющемся предметом договора.
- f. Реализация или неиспользование какого-либо права или средства правовой защиты АГЖС в отношении нарушения собственником Договора о компенсации не означает отказ от права реализовать его или любое другое право или средство правовой защиты в любое время.

11. Доступ АГЖС и МЖСГР к дому. Документация собственника

- a. Собственник обязан предоставлять любую относящуюся к Договору о компенсации информацию, которую АГЖС или МЖСГР вправе обоснованно запросить.
- b. АГЖС, МЖСГР и Начальник Главного контрольно-финансового управления Соединенных Штатов должны иметь полный и свободный доступ к помещению, являющемуся предметом договора, а также ко всем бухгалтерским счетам и иным документам собственника, которые имеют отношение к Договору о компенсации, включая право знакомиться с документами, проводить их аудиторскую проверку и снимать копии.
- c. Собственник обязан предоставить такой доступ к обработанным с помощью компьютера или иным электронным документам, а также к любым компьютерам, оборудованию или устройствам, содержащим такие документы, а также обязан предоставлять любую информацию и помощь, необходимые для доступа к документам.

12. Исключение прав третьих лиц

- a. Семья не является стороной или третьим лицом-выгодоприобретателем согласно части В Договора о компенсации. Семья не вправе требовать принудительного исполнения какого-либо положения части В и не вправе использовать какое-либо право или средство правовой защиты в отношении собственника или АГЖС согласно части В.
- b. Арендатор или АГЖС вправе требовать принудительного исполнения собственником приложения по вопросам аренды (часть С Договора о компенсации), а также вправе осуществить любое право или средство правовой защиты в отношении собственника согласно приложению по вопросам аренды.
- c. АГЖС не принимает на себя никакой ответственности за причинение вреда и никаких обязательств перед каким-либо лицом, пострадавшим в результате действий или бездействия собственника в связи с управлением помещением, являющимся предметом договора, или домом, либо в связи с исполнением Договора о компенсации, либо в результате какого-либо другого действия или бездействия собственника.
- d. Собственник не является агентом АГЖС, а Договор о компенсации не создает и не затрагивает никаких отношений между АГЖС и каким-либо кредитором собственника или какими-либо поставщиками, сотрудниками, подрядчиками или субподрядчиками, нанятыми собственником в связи с управлением помещением, являющимся предметом договора, или домом либо в связи с исполнением Договора

о компенсации.

13. Конфликт интересов

- a. «Участвующее лицо» означает любое физическое или юридическое лицо, которое относится к любой из следующих категорий:
 - (1) любой действующий или бывший участник либо должностное лицо АГЖС (кроме члена комиссии АГЖС, который является участником программы);
 - (2) любой сотрудник АГЖС или любой подрядчик, субподрядчик или агент АГЖС, который разрабатывает политику или влияет на принятие решений в отношении программы;
 - (3) любое государственное должностное лицо, член правительственного органа либо законодательного органа штата или местного законодательного органа, который осуществляет функции или обязанности в отношении программы; либо
 - (4) любой член Конгресса Соединенных Штатов.
- b. Участвующее лицо не может иметь никакой прямой или косвенной заинтересованности в Договоре о компенсациях или любых других преимуществах или выплатах по договору (включая заинтересованность ближайшего члена семьи такого участвующего лица), пока данное лицо является участвующим лицом или в течение одного года после утраты данного статуса.
- c. «Ближайший член семьи» означает супруга, родителя (в том числе отчима или мачеху), ребенка (в том числе приемного), бабушку/дедушку, внука/внучку, сестру/брата (включая сводную сестру или сводного брата) любого участвующего лица.
- d. Собственник гарантирует и отвечает за обеспечение того, чтобы ни одно физическое или юридическое лицо не обладало ни в настоящем, ни в будущем какой-либо запрещенной заинтересованностью на момент заключения Договора о компенсации или в любое время в течение срока действия Договора о компенсации.
- e. В случае возникновения запрещенной заинтересованности собственник обязан незамедлительно раскрыть АГЖС и МЖСГР всю информацию о такой заинтересованности.
- f. Местное отделение МЖСГР при наличии достаточных оснований может не требовать соблюдения запрета на конфликт интересов, предусмотренного настоящим разделом.
- g. Ни одному из членов или представителей Конгресса Соединенных Штатов не разрешается иметь какую-либо долю или часть в Договоре о компенсации или получать какие-либо преимущества, которые могут возникнуть из него.

14. Передача Договора о компенсации

- a. Собственник не вправе передавать Договор о компенсации новому собственнику без предварительного письменного согласия АГЖС.
- b. При обращении собственника в АГЖС о даче согласия на передачу Договора о компенсации новому собственнику собственник обязан предоставить всю информацию, которая необходима АГЖС, относительно предлагаемой передачи.
- c. Не допускается передача Договора о компенсации новому собственнику, который исключен, отстранен от участия или получил частичный отказ в соответствии с правилами МЖСГР (см. 24 Свод федеральных нормативных актов, Часть 24).
- d. Не допускается передача Договора о компенсации новому собственнику, если МЖСГР запретило такую передачу на том основании, что:
 - (1) федеральное правительство возбудило административное или судебное дело против собственника или предлагаемого нового собственника за нарушение Закона о справедливом решении жилищных вопросов или других требований федеральных актов о равных возможностях, и такое дело находится в процессе рассмотрения; либо
 - (2) судом или административным органом было установлено, что собственник или предлагаемый новый собственник нарушил Закон о справедливом решении жилищных вопросов или другие требования федеральных актов о равных возможностях.
- e. Не допускается передача Договора о компенсации новому собственнику, если новый собственник (включая принципала и другие заинтересованные стороны) является родителем, ребенком, бабушкой/дедушкой, внуком/внучкой, сестрой/братом любого члена семьи, если АГЖС не установит (с уведомлением собственника и семьи об установлении такого факта), что аренда такого жилого помещения (независимо от наличия таких родственных связей) утверждена с целью обеспечить приемлемым жилым помещением члена семьи, являющегося лицом с ограниченными возможностями.
- f. АГЖС вправе отказать в одобрении передачи Договора о компенсации, если собственник или предлагаемый новый собственник (в том числе принципал или другое заинтересованное лицо):
 - (1) нарушил обязательства по какому-либо договору о компенсации по оплате жилья, предусмотренному Разделом 8;
 - (2) совершил мошенничество, дачу или получение взятки либо другое безнравственное или преступное деяние в связи с какой-либо федеральной жилищной программой;

- (3) участвует в какой-либо преступной деятельности, связанной с наркотиками или насилием;
 - (4) допускал ранее, однократно или систематически, несоблюдение СКЖ в отношении помещений, сдаваемых в аренду в рамках программ о компенсации арендной платы по Разделу 8, либо несоблюдение соответствующих жилищных стандартов в отношении помещений, сдаваемых в аренду с привлечением помощи государства, основанной на проектах, предусмотренных Разделом 8, либо в отношении помещений, сдаваемых в аренду по какой-либо другой федеральной жилищной программе;
 - (5) ранее, однократно или систематически, не исполнял требование о расторжении договора аренды в отношении арендаторов, получающих помощь государства по какой-либо федеральной жилищной программе, за участие арендатора, любого члена домашнего хозяйства, гостя или иного лица, за действия которого отвечает какой-либо член домашнего хозяйства, в деятельности, которая:
 - (a) угрожает праву других жильцов на спокойное пользование домом;
 - (b) представляет опасность для здоровья или безопасности других жильцов, сотрудников АГЖС или служащих собственника либо других лиц, участвующих в управлении жильем;
 - (c) представляет опасность для здоровья или безопасности либо права на спокойное пользование своим жильем для лиц, проживающих в непосредственной близости от дома; либо
 - (d) является преступной деятельностью, связанной с наркотиками или насилием;
 - (6) ранее, однократно или систематически, сдавал в аренду помещения, не соответствующие местным жилищным кодексам или жилищным кодексам штата; либо
 - (7) не уплачивает установленные властями штата или местными властями налоги на недвижимое имущество, пени или сборы.
- g. Новый собственник должен дать свое согласие быть обязанным лицом по Договору о компенсации и исполнять его. Такое соглашение должно быть оформлено письменно и по форме, приемлемой для АГЖС. Новый собственник обязан предоставить АГЖС один экземпляр подписанного соглашения.

15. Письменные уведомления. Все уведомления АГЖС или собственника, имеющие отношение к настоящему договору, должны быть оформлены письменно.

16. Исчерпывающий характер договора: толкование

- a. Договор о компенсации содержит соглашение по всем вопросам между собственником и АГЖС.
- b. Толкование и исполнение Договора о компенсации должно осуществляться в соответствии с требованиями МЖСГР, включая

положения о программах МЖСГР, содержащиеся в 24 Своде федеральных нормативных актов, часть 982.

Договор о компенсации для оплаты жилья (Договор о компенсации) Программа жилищных ваучеров по Разделу 8 с компенсацией арендной платы

Министерство жилищного строительства и городского развития США

Отдел государственного жилищного строительства и строительства жилья для индейского населения

№ разрешения OMB 2577-0169
(действительно до 04/30/2014)

Часть С Договора о компенсации: Приложение по вопросам аренды

1. Ваучерная программа по Разделу 8

- a. Собственник сдает в аренду арендатору помещение, являющееся предметом договора, для проживания семьи арендатора с компенсацией арендной платы в соответствии Разделом 8 программы «Ваучер для жилья» (ваучерная программа) Министерства жилищного строительства и городского развития Соединенных Штатов (МЖСГР).
- b. Собственник заключил с АГЖС Договор о компенсации по оплате жилья (Договор о компенсации) в рамках ваучерной программы. Согласно Договору о компенсации АГЖС будет выплачивать собственнику компенсацию по оплате жилья с целью оказания арендатору помощи по аренде помещения у собственника.

2. Договор на аренду

- a. Собственник предоставил АГЖС копию договора аренды, в том числе все поправки к нему, согласованные собственником и арендатором. Собственник подтверждает, что условия договора аренды соответствуют всем положениям Договора о компенсации, и что договор аренды содержит условия приложения по вопросам аренды.
- b. Арендатор имеет право требовать принудительного исполнения собственником приложения по вопросам аренды. В случае какого-либо противоречия между приложением по вопросам аренды и какими-либо другими положениями договора аренды, следует руководствоваться текстом приложения по вопросам аренды.

3. Использование помещения, являющегося предметом договора

- a. В течение срока аренды семья будет проживать в помещении, являющемся предметом договора, с предоставлением помощи в рамках ваучерной программы.
- b. Состав домашнего хозяйства должен быть одобрен АГЖС. Семья обязана незамедлительно уведомлять АГЖС о рождении, усыновлении ребенка или установлении опеки над ребенком на основании решения суда. Иные лица могут быть включены в состав домашнего хозяйства только при условии предварительного письменного одобрения собственника и АГЖС.
- c. Помещение, являющееся предметом договора, может использоваться только для проживания членов домашнего хозяйства, одобренных АГЖС.

Помещение должно быть единственным местом жительства семьи. Члены домашнего хозяйства вправе заниматься законной коммерческой деятельностью, связанной с основным назначением помещения для проживания членов семьи.

- d. Арендатор не вправе сдавать помещение в субаренду или внаем.
- e. Арендатор не вправе передавать права и обязанности по договору аренды или передавать помещение.

4. Арендная плата, уплачиваемая собственнику

- a. Первоначальная арендная плата, уплачиваемая собственнику, не может превышать сумму, одобренную АГЖС в соответствии с требованиями МЖСГР.
- b. Изменения арендной платы, уплачиваемой собственнику, должны быть предусмотрены положениями договора аренды. Однако собственник не вправе повышать арендную плату в течение первоначального срока аренды.
- c. В течение срока аренды (включая первоначальный срок аренды и любое продление этого срока) арендная плата, уплачиваемая собственнику, ни в коем случае не может превышать:
 - (1) разумную арендную плату за помещение, установленную недавно или пересмотренную АГЖС в соответствии с требованиями МЖСГР, либо
 - (2) арендную плату, взимаемую собственником за сравнимые жилые помещения в доме, на которые не распространяется государственная помощь.

5. Платежи семье собственнику

- a. Семья отвечает за уплату собственнику любой части арендной платы, уплачиваемой собственнику, которая не покрывается компенсацией по оплате жилья, предоставляемой АГЖС.
- b. Каждый месяц АГЖС будет выплачивать собственнику компенсацию по оплате жилья от имени семьи в соответствии с Договором о компенсации. Сумма ежемесячной компенсации по оплате жилья будет устанавливаться АГЖС в соответствии с требованиями МЖСГР в отношении аренды в соответствии с Разделом 8 ваучерной программы.
- c. Ежемесячная компенсация по оплате жилья засчитывается в счет ежемесячной арендной платы, уплачиваемой собственнику за помещение, являющееся предметом договора.

- d. Арендатор не отвечает за уплату части арендной платы, уплачиваемой собственнику, которая покрывается компенсацией по оплате жилья, предоставляемой АГЖС по Договору о компенсации между собственником и АГЖС. Неуплата АГЖС собственнику компенсации по оплате жилья не является нарушением договора аренды. Собственник не вправе прекращать аренду за неуплату АГЖС компенсации по оплате жилья.
- e. Собственник не вправе требовать или принимать от семьи или любого другого источника какие-либо платежи по арендной плате за помещение помимо арендной платы, уплачиваемой собственнику. Арендная плата, уплачиваемая собственнику, включает плату за все жилищные и коммунальные услуги, содержание и электроприборы, предоставляемые и оплачиваемые собственником в соответствии с договором аренды.
- f. Собственник обязан незамедлительно возратить арендатору все излишние платежи по аренде.
- 6. Другие сборы и расходы**
- a. Арендная плата, уплачиваемая собственнику, не включает стоимость питания, дополнительных услуг или мебели, которые могут быть предоставлены собственником.
- b. Собственник не вправе требовать от арендатора или членов семьи уплаты сборов за питание, дополнительные услуги или мебель, которые могут быть предоставлены собственником. Неуплата любых таких сборов не является основанием для прекращения аренды.
- c. Собственник не вправе требовать от арендатора уплаты дополнительных сумм за статьи расходов, которые в данной местности обычно включаются в арендную плату, уплачиваемую собственнику, или предоставляются без дополнительной платы арендаторам помещений в доме, не получающим помощи государства.
- 7. Содержание, коммунальные и другие услуги**
- a. Содержание**
- (1) Собственник обязан содержать помещение и дом в соответствии с СКЖ.
- (2) Содержание и ремонт (в том числе косметический) должны производиться в соответствии с общепринятой практикой для данного здания, установленной собственником.
- b. Коммунальные услуги и электроприборы**
- (1) Собственник обязан предоставлять все коммунальные услуги, необходимые для соблюдения СКЖ.
- (2) Собственник не отвечает за нарушение СКЖ, вызванное неисполнением арендатором обязанностей по:
- (a) оплате каких-либо коммунальных услуг, которые должны быть оплачены арендатором;
- (b) предоставлению и содержанию каких-либо электроприборов, которые должны быть предоставлены арендатором.
- c. Повреждения по вине семьи.** Собственник не отвечает за нарушение СКЖ, вызванное повреждениями, которые не связаны с естественным износом и причинены каким-либо членом домашнего хозяйства или гостем.
- d. Жилищные услуги.** Собственник обязан предоставлять все жилищные услуги, указанные в договоре аренды.
- 8. Прекращение аренды собственником**
- a. Требования.** Собственник вправе прекратить аренду только в соответствии с договором аренды и требованиями МЖСГР.
- b. Основания.** В течение срока аренды (первоначального срока аренды или любого продления такого срока) собственник вправе прекратить аренду только по следующим основаниям:
- (1) существенное или повторяющееся нарушение договора аренды;
- (2) нарушение федерального, местного законодательства или законодательства штата, которое возлагает на арендатора обязательства, связанные с проживанием в помещении или пользованием помещением и домом;
- (3) преступное деяние или злоупотребление алкоголем (как предусмотрено в пункте с); либо
- (4) иное достаточное основание (как предусмотрено в пункте d).
- c. Преступное деяние или злоупотребление алкоголем**
- (1) Собственник вправе прекратить аренду до истечения срока аренды, если какой-либо член домашнего хозяйства, гость или иное лицо, за действия которого отвечает жилец, совершит любое из следующих видов преступного деяния:
- (a) любое преступное деяние, которое представляет опасность для здоровья или безопасности либо права на спокойное проживание в доме других жильцов (в том числе проживающего в доме персонала по управлению имуществом);
- (b) любое преступное деяние, которое представляет опасность для здоровья или безопасности лиц, проживающих в непосредственной близости от дома, либо для их права на спокойное проживание в своих домах;
- (c) любое насильственное преступное деяние в доме или около него; либо
- (d) любое преступное деяние, связанное с наркотиками, совершенное в доме или около него.
- (2) Собственник вправе прекратить аренду до истечения срока аренды, если какой-либо член домашнего хозяйства:

- (a) скрывается с целью избежать судебного преследования, заключения под стражу или тюремного заключения после осуждения за преступление, либо с целью попытаться совершить преступление, которое является фелонией в соответствии с законодательством той местности, из которой данное лицо скрылось, или преступление, которое является тяжким мисдиминором, в случае его совершения в штате Нью-Джерси; либо
- (b) нарушает условие условного осуждения или условно-досрочного освобождения согласно федеральному законодательству или законодательству штата.

- (3) Собственник вправе прекратить аренду на основании преступного деяния, совершенного членом домашнего хозяйства и предусмотренного настоящим разделом, если собственник установит, что член домашнего хозяйства совершил преступное деяние, независимо от того, был ли данный член домашнего хозяйства арестован или осужден за такое деяние.
- (4) Собственник вправе прекратить аренду до истечения срока аренды, если какой-либо член домашнего хозяйства злоупотребляет алкоголем, и такое злоупотребление алкоголем представляет опасность для здоровья, безопасности или права на спокойное проживание в доме других жильцов.

d. Иные достаточные основания для прекращения аренды

- (1) Иными достаточными основаниями прекращения аренды до истечения первоначального срока аренды должны быть какие-либо действия или бездействие семьи.
- (2) В течение первоначального срока аренды или любого продленного срока к иным достаточным основаниям относятся:
 - (a) причинение беспокойства соседям,
 - (b) порча имущества, либо
 - (c) особенности проживания или ведения хозяйства, которые приводят к повреждению помещения или дома.
- (3) После первоначального срока аренды к таким достаточным основаниям относятся:
 - (a) непринятие арендатором предложения собственника об изменении договора аренды или заключении нового договора;
 - (b) желание собственника использовать помещение для личного или семейного пользования или какой-либо цели, не связанной с использованием в качестве помещения, сдаваемого в аренду для проживания; либо
 - (c) коммерческая или экономическая причина прекращения аренды (такая как продажа имущества, реконструкция помещения, желание собственника сдать помещение в

аренду по более высокой цене).

e. Защита жертв жестокого обращения и злоупотреблений

- (1) Фактический случай или фактические случаи домашнего насилия, насилия при ухаживании, либо преследования, или же наличие соответствующей угрозы не будут истолковываться как серьёзное или повторное нарушение договора аренды, либо как иные “достаточные основания” для прекращения действия прав жертвы на получение содействия, на аренду или на пользование жилищем.
- (2) Преступная деятельность, непосредственно связанная с жестоким обращением и злоупотреблением, и в которой участвует член семьи арендатора, любой из его гостей или какое-либо другое лицо, подконтрольное арендатору, не является причиной для прекращения действия прав на получение содействия, на аренду или на пользование жилищем, если арендатор или близкий член его семьи выступают в роли жертвы или потенциальной жертвы домашнего насилия, насилия при ухаживании, либо преследования.
- (3) Невзирая на существование каких-либо ограничений на доступ и пользование, либо на прекращение пользования или содействия, а также каких-либо законов на федеральном, штатном или местном уровне об обратном, АГЖС, владелец или управляющий могут “разделить” договор аренды или иным образом вывести одного из членов домашнего хозяйства из-под его действия вне зависимости от того, является ли такой член домашнего хозяйства подписавшей его стороной, в целях выселения или перемещения любого лица, являющегося арендатором или законным жильцом и совершающего преступные действия, заключающиеся в применении физического насилия к членам семьи или иным лицам, либо же для прекращения действия его прав на пользование или на получение содействия. Эти меры могут быть приняты без выселения или перемещения жертвы насилия, являющейся также арендатором или законным жильцом, а также без прекращения содействия или наложения иных санкций на неё. Такое выселение, перемещение, прекращение действия прав на пользование или прекращение содействия осуществляются согласно порядку, предписанному федеральными, штатными или местными законами, касающимися прекращения действия договоров аренды в рамках программ жилищных ваучеров.
- (4) Ничто в настоящем разделе не может толковаться как ограничение полномочий агентства государственного жилищного строительства, владельца или управляющего в вопросе выполнения судебных предписаний

(после получения соответствующих уведомлений), касающихся прав доступа к объекту собственности или контроля над ним, в том числе распоряжений суда о защите гражданских прав, выдаваемых для защиты жертвы и в целях распределения собственности среди членов домашнего хозяйства и обеспечения владения ими такой собственностью в тех случаях, когда семья распадается.

(5) Ничто в настоящем разделе не ограничивает какие-либо существующие при других обстоятельствах полномочия владельца или управляющего по выселению арендатора, или же полномочия агентства государственного жилищного строительства по прекращению содействия арендатору вследствие какого-либо нарушения договора аренды, не связанного с упомянутым насильственным действием (упомянутыми насильственными действиями) против арендатора или члена его домашнего хозяйства, если только владелец, управляющий или агентство государственного жилищного строительства не предъявляют лицу, выступающему или выступавшему в роли жертвы домашнего насилия, насилия при ухаживании, либо преследования, более строгие требования, чем другим арендаторам при принятии решения о выселении или прекращении содействия.

(6) Ничто в настоящем разделе не может толковаться как ограничение полномочий владельца или управляющего по выселению какого-либо арендатора, или же полномочий агентства государственного жилищного строительства по прекращению содействия какому-либо арендатору в том случае, если владелец, управляющий или агентство государственного жилищного строительства могут доказать существование реальной или непосредственной угрозы для других арендаторов или же для лиц, работающих на данном объекте собственности или обслуживающих его, в том случае, если данный арендатор не будет выселен, или если предоставление ему содействия не будет прекращено.

(7) Ничто в настоящем разделе не истолковывается как заменяющее собой какие-либо положения какого-либо федерального, штатного или местного закона, обеспечивающего большую степень защиты жертвам домашнего насилия, насилия при ухаживании, либо преследования, нежели положения настоящего раздела.

f. **Выселение в судебном порядке.** Собственник может выселить арендатора только в судебном порядке.

g. **Уведомление об основаниях для выселения**

(1) При предъявлении судебного иска о выселении арендатора или до его предъявления собственник обязан направить арендатору уведомление с указанием оснований прекращения аренды.

Такое уведомление может быть включено в текст уведомления собственника о выселении или объединено с таким уведомлением.

(2) Собственник обязан направлять АГЖС копию каждого уведомления о выселении одновременно с уведомлением собственника в адрес арендатора.

(3) Под уведомлением о выселении понимается уведомление об освобождении помещения, либо жалоба, либо иное первичное заявление оснований иска, используемое для предъявления иска о выселении согласно законодательству штата или местному законодательству.

9. Договор аренды: связь с Договором о компенсации

Договор аренды автоматически прекращает свое действие в случае прекращения действия Договора о компенсации по любому основанию.

10. Прекращение помощи АГЖС

АГЖС вправе прекратить оказание помощи семье в рамках программы по любому основанию, допускаемому в соответствии с требованиями МЖСГР. В случае если АГЖС прекратит оказание помощи семье в рамках программы, договор аренды автоматически прекращает свое действие.

11. Выезд семьи из помещения

Арендатор обязан уведомить АГЖС и собственника до того, как семья освободит помещение.

12. Гарантийный залог

a. Собственник вправе получать от арендатора гарантийный залог. (Однако АГЖС может запретить собственнику получать гарантийный залог, превышающий обычно взимаемый на рынке частного жилья или превышающий суммы, взимаемые собственником с арендаторов, не получающих помощь государства. Любое такое ограничительное требование АГЖС должно быть указано в Договоре о компенсации).

b. Когда семья освобождает помещение, являющееся предметом договора, собственник, в соответствии с законом штата или местным законом, вправе использовать гарантийный залог, включая любые проценты по гарантийному залого, в качестве возмещения любой невнесенной арендной платы, подлежащей уплате арендатором, любого ущерба, причиненного помещению, или любых других сумм, которые арендатор обязан уплатить по договору аренды.

c. Собственник обязан предоставить арендатору перечень всех выплат, удержанных из гарантийного залога, а также указать сумму каждой выплаты. После удержания суммы, использованной для возмещения убытков собственника, при ее наличии, собственник обязан незамедлительно вернуть арендатору всю оставшуюся неиспользованную сумму.

d. Если суммы гарантийного залога недостаточно для покрытия всех сумм, которые арендатор обязан уплатить собственнику по договору аренды, собственник вправе взыскать недостающую сумму с арендатора.

13. Запрет дискриминации

В соответствии с применимыми законами, приказами президента и иными нормативными актами о предоставлении равных возможностей собственник не должен устанавливать ограничения или оказывать предпочтение в связи с договором аренды в отношении какого-либо лица на основании расы, цвета кожи, пола, национальной принадлежности, возраста, семейного положения или ограниченных возможностей.

14. Противоречие с другими положениями договора аренды

- a. Условия приложения по вопросам аренды установлены МЖСГР в соответствии с федеральными законами и нормативными актами как условие оказываемой федеральными властями помощи арендатору и семье арендатора в соответствии с Разделом 8 ваучерной программы.
- b. В случае какого-либо противоречия между положениями приложения по вопросам аренды, установленными МЖСГР, и любыми другими положениями договора аренды или любого другого соглашения между собственником и арендатором, следует руководствоваться требованиями, установленными МЖСГР в приложении по вопросам аренды.

15. Изменения договора аренды или арендной платы

- a. Арендатор и собственник не вправе вносить какие-либо изменения в приложение по вопросам аренды. Однако если арендатор и собственник согласовали какие-либо изменения к договору аренды, такие изменения должны быть оформлены письменно, а собственник обязан незамедлительно предоставить АГЖС копию таких изменений. Договор аренды, в том числе все его изменения, должны соответствовать требованиям приложения по вопросам аренды.
- b. В перечисленных ниже случаях компенсация арендной платы не будет выплачиваться до тех пор, пока АГЖС не одобрит новую аренду в соответствии с требованиями программы и не подпишет с собственником новый Договор о компенсации:
 - (1) в случае каких-либо изменений условий договора аренды, регулирующих обязательства арендатора или собственника в отношении коммунальных услуг или электроприборов;
 - (2) в случае каких-либо изменений условий договора аренды, касающихся срока аренды;
 - (3) в случае переезда семьи в новое помещение, даже если помещение, являющееся предметом договора, находится в том же здании или комплексе.
- c. Одобрение аренды со стороны АГЖС, а также подписание нового Договора о компенсации не требуются для иных согласованных изменений

договора аренды, кроме перечисленных в пункте b.

- d. Собственник обязан уведомлять АГЖС о любых изменениях суммы арендной платы, уплачиваемой собственнику, не позднее чем за шестьдесят дней до вступления в силу любого такого изменения, а сумма арендной платы, уплачиваемой собственнику, после любого такого согласованного изменения не может превышать разумной арендной платы за помещение, установленной недавно или пересмотренной АГЖС в соответствии с требованиями МЖСГР.

16. Уведомления

Любое уведомление арендатора собственнику или собственника арендатору по договору аренды должно быть оформлено письменно.

17. Определения

Помещение, являющееся предметом договора. Жилое помещение, арендуемое арендатором с предоставлением компенсации в рамках программы.

Семья. Лица, которые могут проживать в помещении, арендуемом с предоставлением компенсации в рамках программы.

Договор о компенсации. Договор о компенсации по оплате жилья между АГЖС и собственником. АГЖС выплачивает собственнику компенсацию по оплате жилья в соответствии с Договором о компенсации.

Домашнее хозяйство. Лица, которые могут проживать в помещении, являющемся предметом договора. Домашнее хозяйство состоит из семьи и любого помощника, проживающего в помещении и одобренного АГЖС. (Помощником, проживающим в помещении, является лицо, которое проживает в помещении с целью оказания необходимой помощи члену семьи с ограниченными возможностями.)

Стандарты качества жилья (СКЖ). Минимальные стандарты качества, установленные МЖСГР для жилья, по которому предоставляется помощь в рамках программ компенсации арендной платы согласно Разделу 8.

МЖСГР. Министерство жилищного строительства и городского развития США.

Требования МЖСГР. Требования МЖСГР для программ согласно Разделу 8. Требования МЖСГР изданы органами управления МЖСГР в качестве нормативных актов, сообщений Федерального реестра или других обязательных инструкций по программам.

Договор аренды. Письменное соглашение между собственником и арендатором о предоставлении арендатору помещения, являющегося предметом договора, в аренду. Договор аренды включает в себя приложение по вопросам аренды, установленное МЖСГР.

АГЖС. Агентство государственного жилищного строительства.

Дом. Здание или комплекс, в котором располагается помещение, являющееся предметом договора, включая помещения общего пользования и земельный участок вокруг дома.

Программа. Раздел 8 программы предоставления жилищных ваучеров.

Арендная плата, уплачиваемая собственнику. Общая сумма ежемесячной арендной платы, подлежащей уплате собственнику за помещение, являющееся предметом договора. Арендная плата, уплачиваемая собственнику, складывается из части арендной платы, подлежащей уплате арендатором, и компенсации по оплате жилья, уплачиваемой АГЖС собственнику.

Раздел 8. Раздел 8 Закона Соединенных Штатов о жилищном строительстве 1937 года (Титул 42 Свод законов США, ст. 1437f).

Арендатор. Член (или члены) семьи, который арендует помещение у собственника.

Ваучерная программа. Программа предоставления жилищных ваучеров согласно Разделу 8. По данной программе МЖСГР предоставляет АГЖС средства для субсидий по арендной плате от имени семей, отвечающих установленным требованиям. Найму жилья по договору аренды будет способствовать жилищная субсидия по арендной плате, выделяемая для арендатора в рамках ваучерной программы.

Настоящий текст является переводом юридического документа, подготовленного Министерством жилищного строительства и городского развития. МЖСГР предоставляет Вам этот перевод только для удобства в ознакомлении с документом и для облегчения понимания Вами Ваших прав и обязанностей. Только английский текст считается официальным и имеющим преимущественную силу юридическим документом. Настоящий перевод не является официальным документом.