

# Приложение об аренде. Ориентированная на арендатора 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 07/31/2007)

(Прилагается к Договору аренды)

### 1. Ваучерная программа 8-го Раздела

- a. Собственник сдаёт арендуемое помещение арендатору для проживания его семьи на условиях субсидированной аренды в соответствии с ваучерной программой подбора жилья по 8-ому Разделу (ваучерной программой) Министерства жилищного строительства и городского развития Соёдинённых Штатов (МЖСГР).
- b. Собственник жилья подписывает Договор выплаты жилищных субсидий (договор о компенсации) с Агентством государственного жилищного строительства (АГЖС) в соответствии с ваучерной программой. По договору о компенсации АГЖС выплачивает собственнику жилищные субсидии для субсидирования арендатора при аренде помещения у собственника.

### 2. Договор аренды.

- a. Собственник представляет в АГЖС экземпляр договора аренды, включая любые изменения, согласованные между собственником и арендатором. Собственник свидетельствует, что условия аренды соответствуют всем положениям договора о компенсации, и что договор аренды включает приложение об аренде.
- b. Арендатор имеет право заставить собственника в принудительном порядке выполнять приложение об аренде. В случае возникновения любых противоречий между приложением об аренде и любыми другими положениями договора аренды, текст приложения об аренде имеет преимущественную силу.

### 3. Использование арендованного помещения.

- a. В течение срока аренды семья проживает в арендованном помещении, пользуясь субсидией по ваучерной программе.
- b. Состав домохозяйства должен быть утверждён АГЖС. Семья обязана незамедлительно уведомлять АГЖС о рождении ребенка, усыновлении или опекунов по судебному решению. Включение в домохозяйство других лиц без предварительного письменного разрешения собственника и АГЖС не допускается.
- c. Аренданное помещение может использоваться только для проживания утверждённых АГЖС членов домохозяйства. Помещение должно являться единственным местом проживания семьи. Членам

домохозяйства разрешается заниматься законной доходной деятельностью, являющейся второстепенной по отношению к основному использованию помещения для проживания членов семьи.

- d. Арендатор не может сдавать в поднаём или сдавать помещение внаём.
- e. Арендатор не может переуступать аренду или передавать помещение.

### 4. Арендная плата собственнику.

- a. Арендная плата собственнику за первый срок не может превышать сумму, утверждённую АГЖС в соответствии с требованиями МЖСГР.
- b. Изменение арендной платы собственнику определяется по договору аренды. Однако в течение первого срока аренды собственник не может увеличивать арендную плату.
- c. В течение срока аренды (включая первый срок аренды и любой срок продления) арендная плата собственнику ни при каких обстоятельствах не может превышать:
  - (1) Разумную арендную плату за это помещение, учитывающую последний расчёт или перерасчёт, выполненный АГЖС с учётом требований МЖСГР, или
  - (2) Арендную плату, взимаемую собственником за схожие несубсидированные помещения в данном владении.

### 5. Оплата семьи собственнику.

- a. Семья обязана оплачивать собственнику любую долю арендной платы, которая не покрывается жилищной субсидией АГЖС.
- b. АГЖС ежемесячно выплачивает собственнику жилищную субсидию от имени семьи в соответствии с договором о компенсации. Сумма выплачиваемой ежемесячной жилищной субсидии определяется АГЖС в соответствии с требованиями МЖСГР об аренде по ваучерной программе 8-го Раздела.
- c. Выплачиваемое ежемесячное жилищное пособие зачисляется в счёт ежемесячной арендной платы собственнику за арендованное помещение.
- d. Арендатор не отвечает за оплату доли арендной платы собственнику, которая покрывается за счёт выплачиваемой АГЖС жилищной субсидии по договору о компенсации между собственником и

АГЖС. Неуплата АГЖС собственнику жилищной субсидии не составляет нарушения договора аренды. Собственник не может расторгнуть договор аренды за неуплату жилищной субсидии АГЖС.

- e. Собственник не имеет права брать или получать от семьи или из любого другого источника платежи в счёт аренды за помещение сверх арендной платы собственнику. Арендная плата собственнику включает все жилищные услуги, ремонт, коммунальные услуги и бытовые приборы, которые должны предоставляться и оплачиваться собственником в соответствии с договором аренды.
- f. Собственник обязан немедленно возвращать арендатору любые суммы, уплаченные сверх арендной платы.

## 6. Другие сборы и платежи.

- a. Арендная плата собственнику не включает стоимость питания, вспомогательных услуг или мебели, которые может предоставлять собственник.
- b. Собственник не может брать с арендатора или членов семьи плату за питание, вспомогательные услуги или мебель, которые может предоставлять собственник. Неуплата любых таких сборов не может служить основанием для расторжения договора аренды.
- c. Собственник не может брать с арендатора дополнительные суммы за предметы, которые в данном районе обычно включаются в арендную плату собственнику или бесплатно предоставляются несубсидируемым арендаторам в этом владении.

## 7. Ремонт, коммунальные и другие услуги.

### a. Ремонт.

- (1) Собственник обязан эксплуатировать помещение и здание в соответствии с Требованиями к качеству жилья.
- (2) Ремонт и замена (включая ремонт интерьера) должны соответствовать обычной практике, установленной собственником в отношении данного здания.

### b. Коммунальные услуги и бытовые приборы.

- (1) Собственник обязан предоставлять все коммунальные услуги, необходимые для выполнения Требований к качеству жилья.
- (2) Собственник не несет ответственности за нарушение Требований к качеству жилья, вызванное тем, что арендатор:
  - (a) Не оплатил коммунальные услуги, которые должны оплачиваться арендатором.
  - (b) Не обеспечил бытовые приборы и их ремонт, которые должен предоставлять арендатор.

### c. Ущерб, причинённый семьей.

Собственник не несёт ответственности за нарушение Требований к качеству жилья, вызванное ущербом, причиненным любым членом домохозяйства или гостем, не считая нормального износа.

### d. Жилищные услуги.

Собственник обязан обеспечивать все жилищные услуги, предусмотренные договором аренды.

## 8. Расторжение договора аренды собственником.

a. **Требования.** Собственник может расторгнуть договор аренды только в соответствии с договором аренды и требованиями МЖСГР.

b. **Обоснование.** В течение срока аренды (первого срока аренды или любого срока продления) собственник может расторгнуть договор аренды только в случае:

- (1) Серьёзного или повторяющегося нарушения договора аренды;
- (2) Нарушения федеральных, штатных или местных законов, которые налагают на арендатора обязательства в связи с арендой или использованием помещения и владения;
- (3) Преступной деятельности или злоупотребления алкоголем (в соответствии с пунктом c); или
- (4) При наличии других уважительных причин (в соответствии с пунктом d).

### c. Преступная деятельность или злоупотребление алкоголем.

(1) Собственник может расторгнуть договор аренды в течение срока аренды, если любой член домохозяйства, гость или другое лицо, находящее на попечении проживающего лица, совершает любые нижеуказанные виды преступных действий:

- (a) Любые преступные действия, которые угрожают здоровью или безопасности и нарушают право других жильцов на спокойное пользование домом (включая сотрудников администрации жилого комплекса, проживающих в этом владении);
- (b) Любые преступные действия, которые угрожают здоровью или безопасности и нарушают право лиц, проживающих в непосредственной близости от данного дома, на спокойное пользование своими жилищами;
- (c) Любые насильственные преступные действия в данном доме или около него; или
- (d) Любые связанные с наркотиками преступные действия в данном доме или около него.

(2) Собственник может расторгнуть договор аренды в течение срока аренды, если любой член домохозяйства:

- (a) Находится в бегах, чтобы скрыться от судебного преследования, заключения под стражу или тюремного заключения после осуждения за преступление или попытку совершить преступление, которое признается тяжким уголовным преступлением в местности, откуда данное лицо скрылось, или, в случае штата Нью-Джерси, представляет собой серьёзный мисдиминор; или
- (b) Нарушает одно из условий условного или условно-досрочного освобождения, по федеральным и штатным законам.

(3) Собственник может расторгнуть договор аренды за преступные действия члена домохозяйства в соответствии с настоящим разделом, если собственник установит, что член домохозяйства совершил преступные действия независимо от

того, был ли член домохозяйства арестован или осуждён за такие действия.

- (4) Собственник может расторгнуть договор аренды в течение срока аренды, если злоупотребление алкоголем любого члена домохозяйства угрожает здоровью и безопасности или нарушает право других жильцов спокойного использования данного владения.

**d. Другие уважительные причины расторжения договора аренды.**

- (1) В течение первого срока аренды другими уважительными причинами расторжения договора аренды должно являться что-либо, что семья совершила или не совершила.
- (2) В течение первого срока аренды или срока любого продления к другим уважительным причинам относятся:
  - (a) Причинение беспокойства соседям,
  - (b) Разрушение собственности, или
  - (c) Характер проживания или ведения домохозяйства, который наносит ущерб помещению или владению.
- (3) После первого срока аренды к другим таким уважительным причинам относятся:
  - (a) Несогласие арендатора с предложением собственника о новой аренде или о пересмотре;
  - (b) Желание собственника использовать помещение для личных или семейных целей или в целях, исключающих его использование в качестве сдаваемого жилого помещения; или
  - (c) Деловые или экономические причины расторжения договора аренды (такие как продажа собственности, ремонт помещения, желание собственника сдавать помещение в аренду за более высокую плату).

**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) Незирая 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) Во время или до осуществления судебных действий по выселению арендатора собственник обязан вручить арендатору уведомление с указанием причин расторжения договора аренды. Такое уведомление может быть включено или соединено с любым предупреждением собственником о выселении.

(2) Одновременно с уведомлением арендатора собственник обязан представить в АГЖС экземпляр любого предупреждения собственником о выселении.

(3) Предупреждение о выселении означает уведомление о выселении, требование освободить помещение или другое предварительное уведомление, используемое для начала действий по выселению в соответствии с законом штата или местным законом.

#### 9. Договор аренды: отношение к договору о компенсации.

Если по любой причине действие договора о компенсации прекращается, то договор аренды автоматически расторгается.

#### 10. Прекращение субсидирования АГЖС.

АГЖС может прекратить субсидирование семьи по программе на основании любых причин, утвержденных в соответствии с требованиями МЖСГР. Если АГЖС прекращает субсидирование семьи по программе, то договор аренды автоматически расторгается.

#### 11. Выезд семьи.

Арендатор обязан заблаговременно уведомить АГЖС и собственника о выезде семьи из помещения.

#### 12. Гарантийный залог.

a. Собственник может брать с арендатора гарантийный залог. (Однако АГЖС может запретить собственнику получать гарантийный залог сверх

залога, принятого на частном рынке или сверх сумм, взимаемых собственником с несубсидируемых арендаторов. Любое такое налагаемое АГЖС ограничение должно быть указано в договоре о компенсации.)

b. Когда семья выезжает из арендованного помещения, собственник может на основании штатного или местного закона использовать гарантийный залог, включая любой процентный доход на него, в качестве возмещения за любую причитающуюся с арендатора невыплаченную арендную плату, за любой ущерб помещению и за любые другие суммы, которые арендатор должен по договору аренды.

c. Собственник обязан предоставить арендатору перечень всех статей, оплаченных из гарантийного залога и сумму по каждой статье. После вычитания суммы, которая была использована на возмещение собственнику, если таковая имелась, собственник обязан незамедлительно вернуть в полном объеме неиспользованный остаток арендатору.

d. Если для покрытия сумм, которые арендатор должен по договору об аренде, гарантийного залога не хватает, собственник может взыскать остаток с арендатора.

#### 13. Запрет дискриминации.

В соответствии с применимыми законами о равных возможностях, распоряжениями президента и инструкциями собственник обязуется не дискриминировать в отношении любого лица по признакам расы, цвета кожи, религии, пола, национального происхождения, возраста, семейного положения или инвалидности в связи с договором аренды.

#### 14. Противоречия другим положениям договора аренды.

a. Положения приложения об аренде предписаны МЖСГР в соответствии с федеральными законами и инструкциями в качестве условия федеральной субсидии арендатору и его семье на основании ваучерной программы по 8-му Разделу.

b. В случае возникновения любых противоречий между положениями приложения об аренде, требуемого МЖСГР, и любыми другими положениями договора аренды или любого другого договора между собственником и арендатором, требования приложения об аренде, соответствующие требованиям МЖСГР, имеют преимущественную силу.

#### 15. Изменение договора аренды или арендной платы

a. Арендатор и собственник не имеют права вносить какие-либо изменения в приложение об аренде. Однако, если Арендатор и собственник согласятся о каких-либо других изменениях договора аренды, то такие изменения должны быть в письменной форме, и собственник должен незамедлительно представить в АГЖС экземпляр таких изменений. Договор аренды, включая любые изменения, должен соответствовать требованиям приложения об аренде.

b. В нижеследующих случаях ориентированная на арендатора субсидия не будет продолжаться, если АГЖС не утвердит новый договор аренды в соответствии с требованиями программы и не заключит с собственником новый договор о

компенсации:

- (1) Если имеются какие-либо изменения в требованиях договора аренды, определяющие ответственность арендатора или собственника за коммунальные услуги или бытовые приборы;
  - (2) Если имеются какие-либо изменения положений договора аренды, определяющие срок действия договора аренды;
  - (3) Если семья переезжает в другое помещение, даже если такое помещение находится в том же здании или комплексе.
- c. За исключением случаев, приведённых в пункте b, в отношении согласованных изменений договора аренды утверждение АГЖС договора аренды и заключение нового договора о компенсации не требуются.
- d. Собственник обязан уведомлять АГЖС о любых изменениях суммы арендной платы собственнику не менее, чем за шестьдесят дней до вступления любых таких изменений в силу, и сумма арендной платы собственнику после любого такого изменения не может превышать разумной арендной платы за такое помещение, которая была недавно рассчитана или пересчитана АГЖС в соответствии с требованиями МЖСГР.

#### 16. Уведомления.

Любое уведомление собственника арендатором в связи с договором аренды или арендатора собственником должно быть сделано в письменной форме.

#### 17. Определения.

**Арендванное помещение.** Жилое помещение, арендованное арендатором с субсидией по программе.

**Семья.** Лица, которые могут проживать в помещении с субсидией по программе.

**Договор о компенсации.** Договор выплаты жилищных субсидий между Государственным жилищным агентством и собственником. АГЖС выплачивает собственнику жилищные субсидии на основании договора о компенсации.

**Домохозяйство.** Лица, которые могут проживать в арендованном помещении. Домохозяйство состоит из семьи и любой утверждённой АГЖС сиделки с проживанием, (Сиделкой с проживанием является лицо, которое проживает в помещении для обеспечения необходимого поддерживающего обслуживания члену семьи, являющему лицом с инвалидностью).

**Жилищные стандарты качества (ЖСК).** Минимальные стандарты качества МЖСГР в отношении жилья,

субсидируемого по ориентированным на арендатора программам в соответствии с 8-ым Разделом. **МЖСГР.** Министерство жилищного строительства и городского развития США.

**Требования МЖСГР.** Требования МЖСГР в отношении программы по 8-му Разделу. Требования МЖСГР издаются главным офисом МЖСГР в форме инструкций, сообщений в «Федерал реджистер» или других обязательных директив по программе.

**Договор аренды.** Письменное соглашение между собственником и арендатором о сдаче арендуемого помещения арендатору. Договор аренды включает приложение об аренде, предписываемое МЖСГР.

**АГЖС.** Государственное жилищное агентство.

**Владение.** Здание или комплекс, в котором находится арендуемое помещение, включая места общественного пользования и прилегающий участок.

**Программа.** Ваучерная программа подбора жилья по 8-му Разделу.

**Арендная плата собственнику.** Общая сумма ежемесячной арендной платы, причитающаяся собственнику за арендуемое помещение. Арендная плата собственнику является суммой доли арендной платы, уплачиваемой арендатором, и жилищной субсидии, которую АГЖС выплачивает собственнику.

**8-ой Раздел.** 8-ой Раздел Закона США о жилищном строительстве 1937 года (42-й Кодекс США 1437f).

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

**Ваучерная программа.** Ваучерная программа подбора жилья по 8-му Разделу. По этой программе МЖСГР предоставляет какому-либо АГЖС денежные средства для субсидирования арендной платы от имени правомочных семей. Аренда по договору аренды субсидируется за счёт субсидирования арендной платы 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.*