

**Министерство жилищного строительства
и городского развития США**
Отдел государственного жилого фонда и жилья для индейского населения

Хорошее жилье!

Введение

Наличие качественного жилья очень важно. 8-я программа и программа предоставления жилищных ваучеров помогут арендовать хорошую квартиру через Агентство государственного жилищного строительства (АГЖС). Вы можете выбрать дом или квартиру по вашему усмотрению, если они удовлетворяют определенным требованиям качества. В рамках 8-й программы стоимость жилья не может превышать справедливую рыночную арендную плату. Однако, благодаря программе «Ваучер для жилья», семья может выбрать для найма дорогостоящий дом или квартиру и доплатить разницу. АГЖС предоставит Вам дополнительную информацию об обеих программах и способах определения Вашей части арендной платы.

Требования к качеству жилья

Стандарты качества жилья помогают обеспечить безопасность, гигиеничность и комфортность Вашего дома. 8-я программа и программа «Ваучер для жилья» предусматривают два вида стандартов качества жилья. Вещи, которые должны быть в доме в соответствии с требованиями АГЖС, и дополнительные вещи, которые будут необходимы конкретно для Вашей семьи, Вы сможете выбрать сами.

8-я программа и программа «Ваучер для жилья»

8-я программа и программа «Ваучер для жилья» позволяют Вам выбрать дом или квартиру, которые Вам нравятся. Они могут быть расположены там, где Вы живете сейчас, или в другом месте. *Обязательные стандарты* — это самые основные требования, которым должна соответствовать каждая квартира. Однако, в доме, удовлетворяющем всем *обязательным стандартам*, может, тем не менее, не хватать чего-то, что Вам хотелось бы иметь или что Вам необходимо. С помощью 8-й программы или программы «Ваучер для жилья» Вы *должны* иметь возможность получить хороший дом, поэтому Вам следует подумать о том, что бы Вам хотелось в этом доме иметь. Может быть, Вы хотите иметь большую кухню, или много окон, или квартиру на первом этаже. Возможно, Вас беспокоят старые обои или краска. Думайте об этом, когда ищете дом. Найдите время, чтобы ознакомиться с брошюрой «Хорошее жилье». Если бы Вы хотели остаться в том же доме, где вы живете сейчас, воспользуйтесь этой брошюрой, чтобы узнать, соответствует ли Ваш дом стандартам качества жилья. Если Вы захотите переехать, пользуйтесь ей каждый раз, когда ищете новый дом или квартиру, и пусть Вам повезет и Вы найдете хорошее жилье. Прочтите внимательно каждый раздел. Когда Вы найдете жилье, Вы сможете начать процесс *Поддачи запроса на утверждение аренды*. Может быть, Вы найдете жилье, которое Вам понравится, но с ним возникнут некоторые проблемы. Узнайте в агентстве, что нужно делать, так как эти проблемы можно будет решить.

Требования

В каждом доме или квартире должны быть, как минимум, гостиная, кухня и

ванная комната. Вполне подойдет однокомнатная квартира с кухонной зоной. Однако там должна иметься отдельная ванная комната. Как правило, на двух членов семьи должна приходиться одна гостиная/спальня.

1. Гостиная

В гостиной должны быть:

Потолок

Потолок в хорошем состоянии.

- Не допускаются большие трещины или отверстия, пропускающие сквозняки, сильная кривизна, большое количество непрочного или осыпающегося поверхностного материала, например, штукатурки.

Стены

Стены в хорошем состоянии.

- Не допускаются большие трещины или отверстия, пропускающие сквозняки, сильная кривизна или наклон, большое количество непрочного или осыпающегося поверхностного материала, например, штукатурки.

Электричество

Как минимум, две электрические розетки или одна розетка и один стационарный потолочный осветительный прибор.

Не считаются настольные или напольные лампы, потолочные лампы, включенные в розетку, и удлинительные провода: они не являются стационарными.

- Не допускаются обрывы и потертость проводки, осветительные приборы, висящие на проводах без устойчивой поддержки (это может быть цепь), отсутствие крышек на выключателях или розетках, расколотые розетки.

Пол

Пол в хорошем состоянии.

- Не допускаются большие трещины или отверстия, отсутствие или деформация половых досок или полового покрытия, о которые можно споткнуться.

Окно

Как минимум, одно окно. Все окна должно быть в хорошем состоянии.

- Не допускаются окна с треснувшим или разбитым стеклом или без стекла, а также окна, которые не закрываются или, будучи закрытыми, не защищают от атмосферных воздействий.

Замки

Работающие замки на всех окнах и дверях, к которым есть доступ снаружи, из

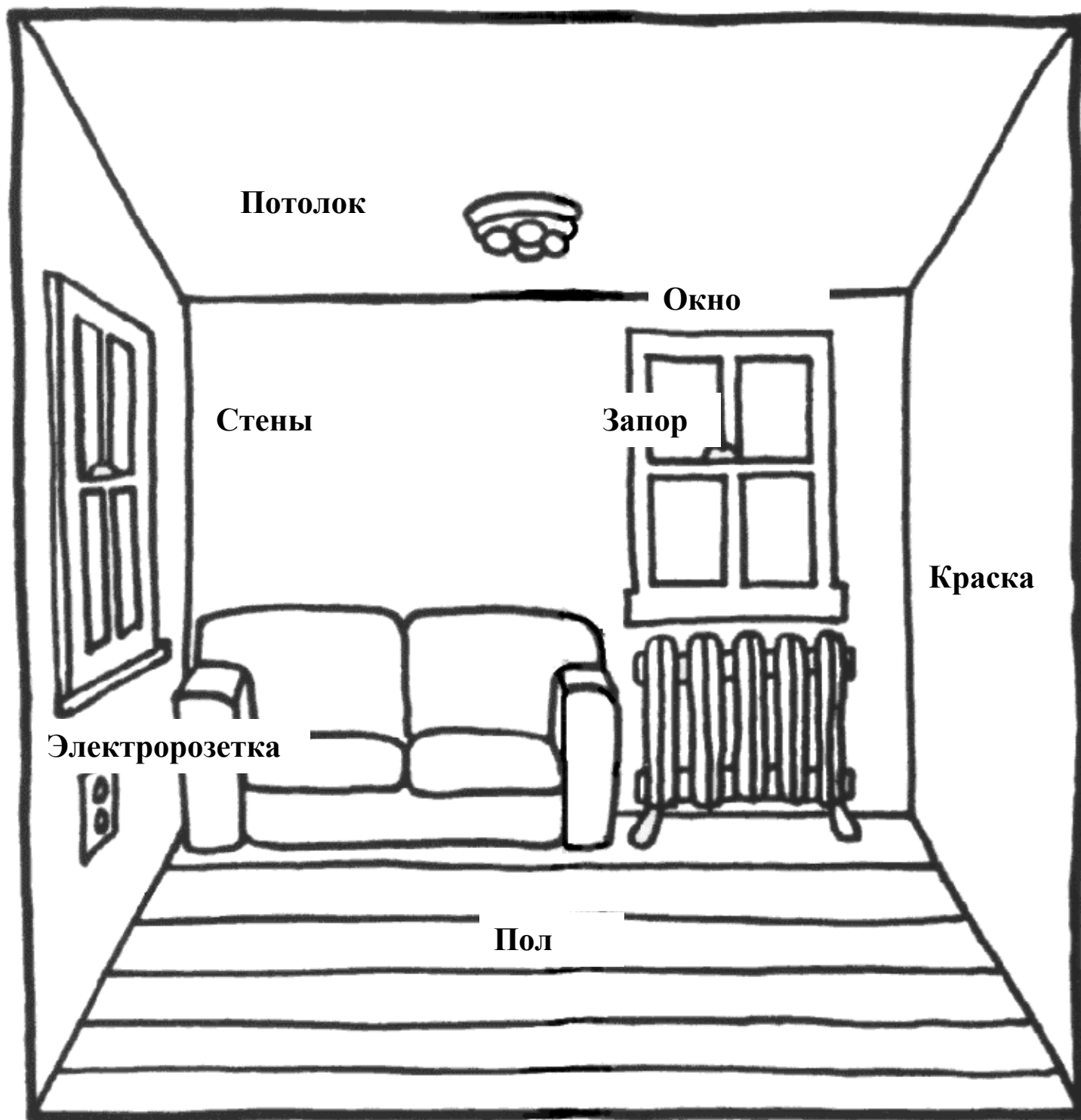
общего коридора, с пожарной лестницы, заднего выхода или из других мест, на недоступной высоте от земли. Допускается неоткрывающееся окно.

Краска

- Если у Вас есть дети младше семи лет, не допускается отставание или отслаивание краски, а дом или квартира должны быть построены до 1978 года.

Вам также следует подумать о следующем:

- Виды замков на окнах и дверях
 - Безопасны ли они?
 - Заколочены ли гвоздями окна, которые Вы хотели бы открыть?
- Состояние окон
 - Есть ли небольшие трещины на стеклах?
- Изоляция от атмосферных воздействий у дверей и окон
 - Имеют ли окна двойной переплет?
 - Есть ли герметизирующая прокладка? Если Вы сами платите за коммунальные услуги, это может быть важно.
- Расположение электрических розеток и осветительных приборов
- Состояние краски и обоев
 - Они старые, выцветшие или грязные?
- Состояние пола
 - Поцарапанный или старый пол?



2. Кухня

В кухне должны быть:

Потолок

Потолок в хорошем состоянии.

- Не допускаются большие трещины или отверстия, пропускающие сквозняки, сильная кривизна, большое количество непрочного или осыпающегося поверхностного материала, например, штукатурки.

Кладовая

Место для хранения пищи.

Электричество

Как минимум, одна электрическая розетка и один стационарный осветительный прибор.

Не считаются настольные или напольные лампы, потолочные лампы, включенные в розетку, и удлинительные провода: они не являются стационарными.

- Не допускаются обрывы и потертость проводки, осветительные приборы, висящие на проводах без устойчивой поддержки (это может быть цепь), отсутствие крышек на выключателях или розетках, расколотые розетки.

Кухонная плита и духовка

Кухонная плита (печь) и духовка в рабочем состоянии. (Может предоставляться самим арендатором).

Пол

Пол в хорошем состоянии.

Не допускаются большие трещины или отверстия, отсутствие или деформация половых досок или полового покрытия, о которые можно споткнуться.

Зона для приготовления пищи

Место для приготовления пищи.

Краска

Если у Вас есть дети младше семи лет, не допускается отставание или отслаивание краски, а дом или квартира должны быть построены до 1978 года.

Окно

Если есть окно, оно должно быть в хорошем состоянии.

Замки

Работающие замки на всех окнах и дверях, к которым есть доступ снаружи, из общего коридора, с пожарной лестницы, заднего выхода или из других мест, на недоступной высоте от земли. Допускается неоткрывающееся окно.

Стены

Стены в хорошем состоянии.

- Не допускаются большие трещины или отверстия, пропускающие сквозняки, сильная кривизна или наклон, большое количество непрочного или осыпающегося поверхностного материала, например, штукатурки.

Зона для приема пищи

Место для приема пищи.

- Может быть отдельная столовая или обеденная зона в гостиной.

Холодильник

Холодильник должен поддерживать температуру, достаточную для того, чтобы продукты не портились. (Может предоставляться самим арендатором).

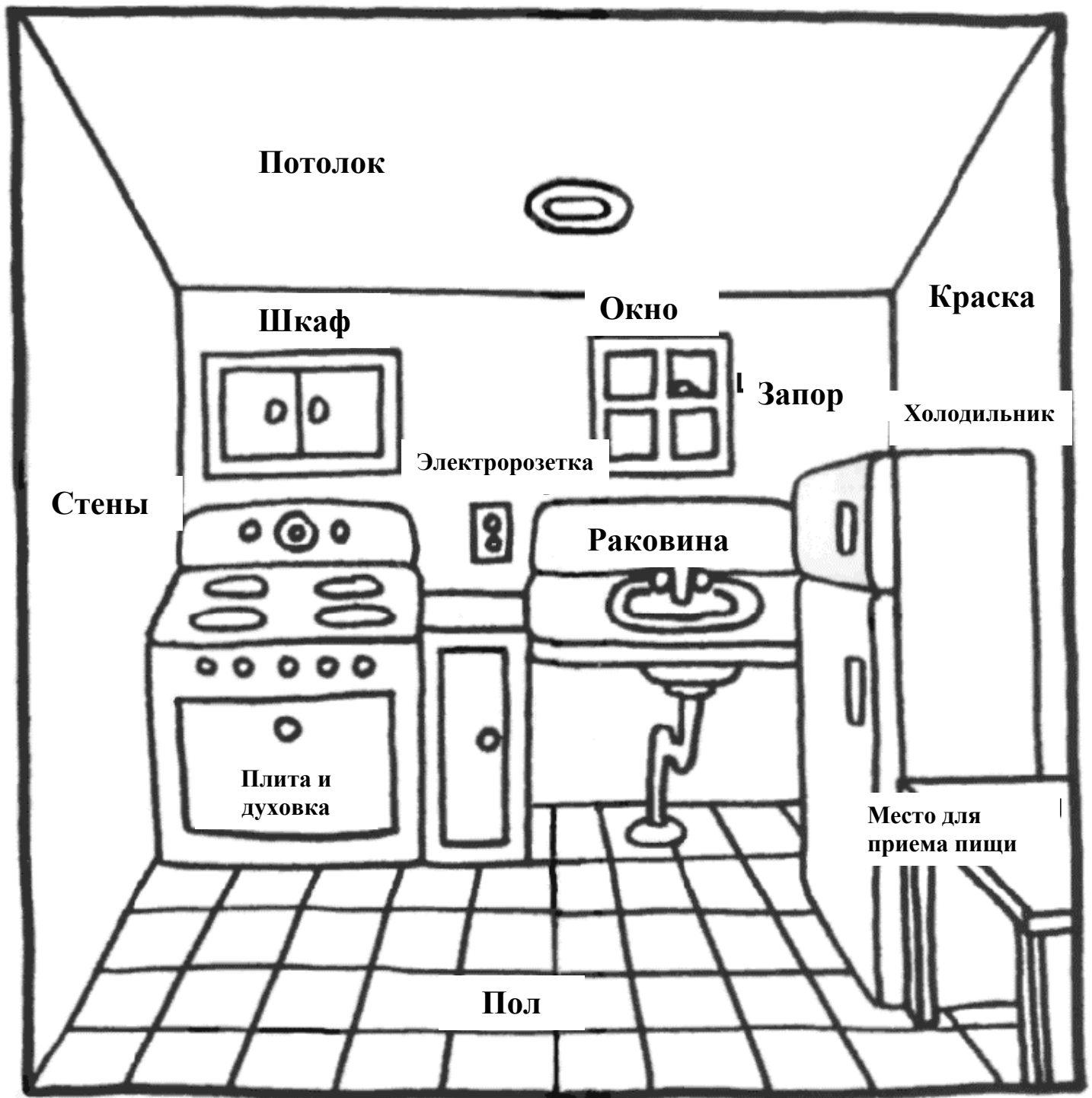
Раковина

Раковина с горячей и холодной водопроводной водой.

- Раковина в ванной комнате не будет удовлетворять этому требованию.

Вам также следует подумать о следующем:

- Размер кухни
- Размер, расположение и состояние зон для хранения, приготовления и приема пищи. Соответствуют ли они размеру Вашей семьи?
- Размер, состояние и расположение холодильника. Соответствуют ли они размеру Вашей семьи?
- Размер, состояние и расположение раковины
- Другие электробытовые приборы, которые Вам хотелось бы иметь
- Дополнительные розетки



3. Ванная комната

В ванной комнате должны быть:

Потолок

Потолок в хорошем состоянии.

- Не допускаются большие трещины или отверстия, пропускающие сквозняки, сильная кривизна, большое количество непрочного или осыпающегося поверхностного материала, например, штукатурки.

Окно

Открывающееся окно или вытяжной вентилятор в рабочем состоянии.

Замки

Работающие замки на всех окнах и дверях, к которым есть доступ снаружи, из общего коридора, с пожарной лестницы, заднего выхода или из других мест, на недоступной высоте от земли.

Унитаз

Унитаз со смывом в рабочем состоянии.

Ванна или душ

Ванна или душ с горячей и холодной водопроводной водой.

Пол

Пол в хорошем состоянии.

- Не допускаются большие трещины или отверстия, отсутствие или деформация половых досок или полового покрытия, о которые можно споткнуться.

Краска

- Если у Вас есть дети младше семи лет, не допускается отставание или отслаивание краски, а дом или квартира должны быть построены до 1978 года.

Стены

Стены в хорошем состоянии.

- Не допускаются большие трещины или отверстия, пропускающие сквозняки, сильная кривизна или наклон, большое количество непрочного или осыпающегося поверхностного материала, например, штукатурки.

Электричество

Как минимум, один стационарный потолочный или настенный осветительный прибор.

- Не допускаются обрывы и потертость проводки, осветительные приборы, висящие на проводах без устойчивой поддержки (это может быть цепь), отсутствие крышек на выключателях или розетках, расколотые розетки.

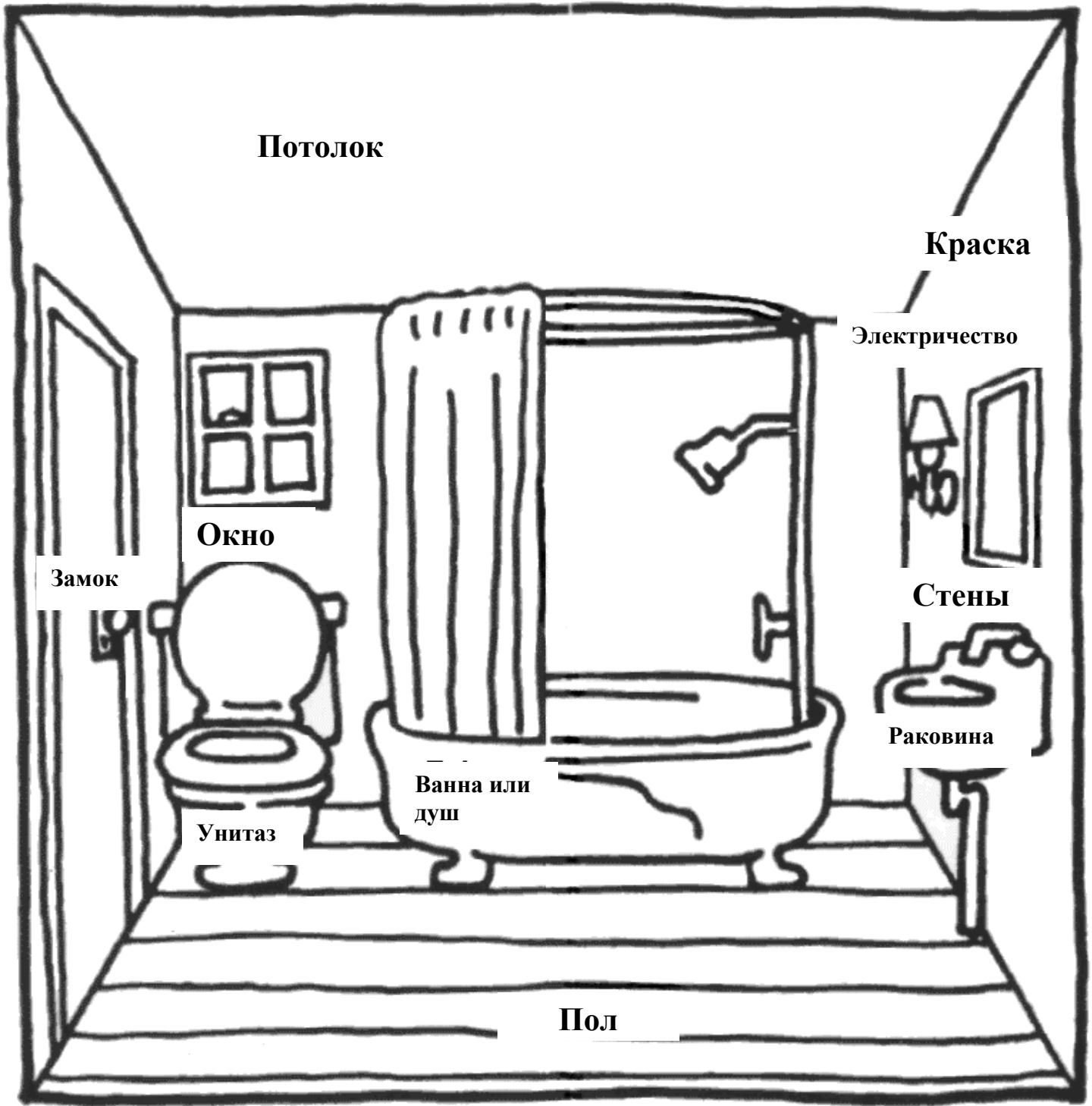
Раковина

Раковина с горячей и холодной водопроводной водой.

- Раковина на кухне не заменяет такую раковину.

Вам также следует подумать о следующем:

- Размер ванной комнаты и степень уединенности
- Внешний вид унитаза, раковины, а также душа или ванны
- Внешний вид цементной стяжки и герметика вдоль пола и в местах стыка ванны со стеной
- Внешний вид пола и стен
- Размер водонагревателя
- Шкафчик с зеркалом



4. Другие комнаты

К другим жилым помещениям относятся: спальни, кабинеты, прихожие и подвальные помещения или огороженные, отапливаемые веранды. Требования к другим жилым комнатам, те же, что и к гостиной.

В других помещениях должны быть:

Потолок

Потолок в хорошем состоянии.

- Не допускаются большие трещины или отверстия, пропускающие сквозняки, сильная кривизна, большое количество непрочного или осыпающегося поверхностного материала, например, штукатурки.

Стены

Стены в хорошем состоянии.

- Не допускаются большие трещины или отверстия, пропускающие сквозняки, сильная кривизна или наклон, большое количество непрочного или осыпающегося поверхностного материала, например, штукатурки.

Краска

- Если у Вас есть дети младше семи лет, не допускается отставание или отслаивание краски, а дом или квартира должны быть построены до 1978 года.

Электричество в спальнях

Те же требования, что и для гостиной.

Для всех других жилых комнат нет особого стандарта в отношении электричества, но должно быть либо естественное освещение (окно), либо электрический осветительный прибор или розетка.

Пол

Пол в хорошем состоянии.

- Не допускаются большие трещины или отверстия, отсутствие или деформация половых досок или полового покрытия, о которые можно споткнуться.

Замки

Работающие замки на всех окнах и дверях, к которым есть доступ снаружи, из общего коридора, с пожарной лестницы, заднего выхода или из других мест, на недоступной высоте от земли.

Окно

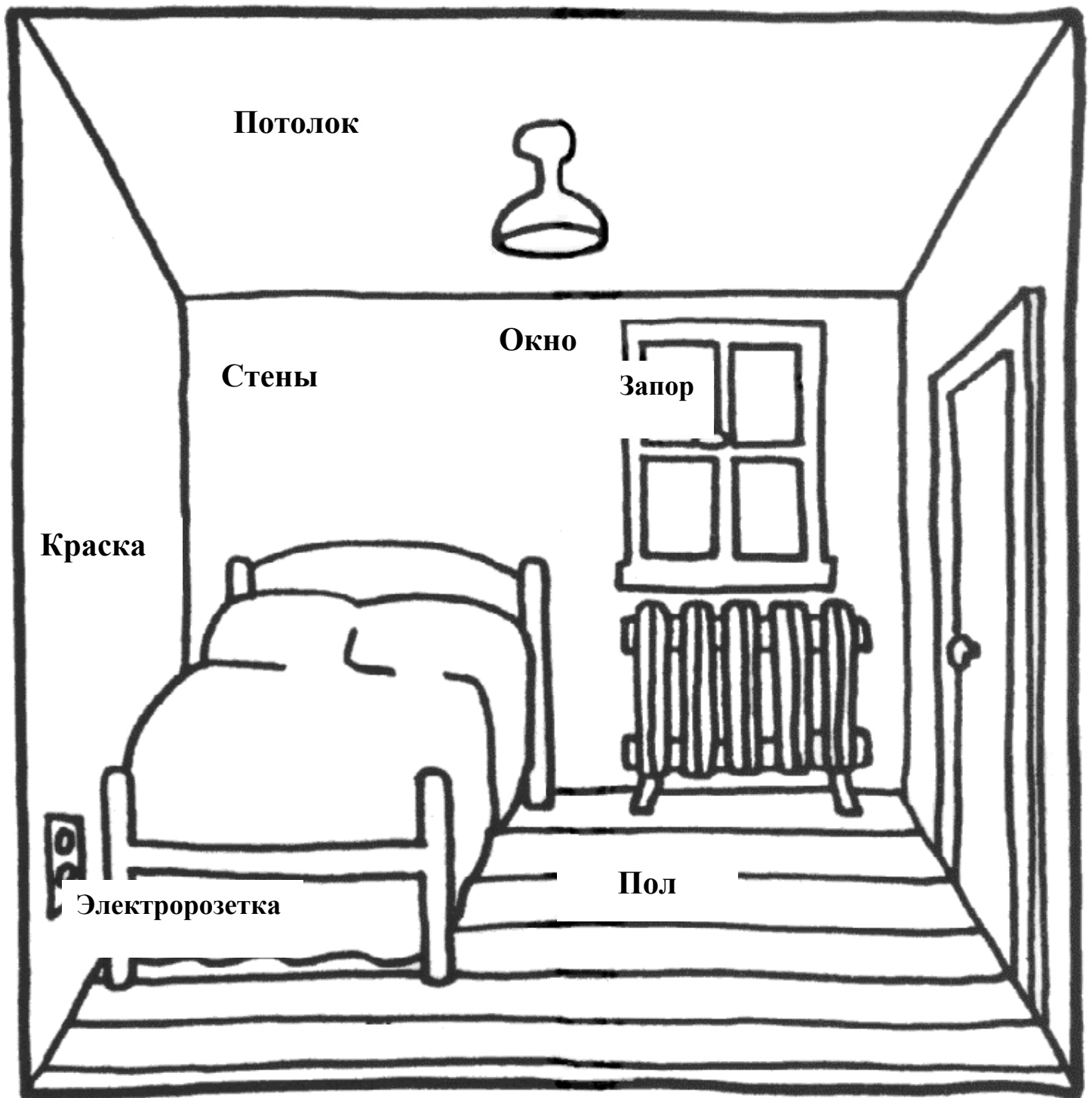
Как минимум, одно окно в каждой комнате, в которой спят. Если по конструкции окно открывающееся, оно должно открываться. Все окна должно быть в хорошем состоянии.

- Не допускаются окна с треснувшим или разбитым стеклом или без стекла, а также окна, которые не закрываются или, будучи закрытыми, не защищают от атмосферных воздействий.

Другими нежилыми помещениями могут быть: подсобное помещение для стиральной и сушильной машин, подвальное помещение или веранда. Они должны быть проверены с точки зрения безопасности: угроза поражения электрическим током, а также другие возможные угрозы (например, угроза обрушивания стен или потолков), так как это важно с точки зрения безопасности всего помещения. Вы также должны определить другие опасные факторы, такие как большие отверстия в стенах, полу или потолке, а также опасные лестницы. Проверьте эти моменты во всех других нежилых помещениях.

Вам также следует подумать о следующем:

- Что Вы хотите сделать с другими комнатами
 - Можете ли Вы использовать их так, как хотите?
- Виды замков на окнах и дверях
 - Безопасны ли они?
 - Заколочены ли гвоздями окна, которые Вы хотели бы открыть?
- Состояние окон
 - Есть ли небольшие трещины на стеклах?
- Степень изоляции окон от атмосферных воздействий
 - Имеют ли окна двойной переплет?
 - Есть ли герметизирующая прокладка? Если Вы сами платите за коммунальные услуги, это может быть важно.
- Расположение электрических розеток и осветительных приборов
- Состояние краски и обоев
 - Они старые, выцветшие или грязные?
- Состояние пола
 - Поцарапанный или старый пол?



5. Внешний вид здания, водопровод и отопление

У здания должны быть:

Крыша

Крыша в хорошем состоянии, без протечек. Если есть водосточные желоба и трубы, они должны быть исправны и прочно закреплены на здании.

- Свидетельством протечек обычно могут служить пятна на потолке внутри здания.

Внешние перила

Безопасные перила по всей длине лестницы (например, как обычно, четыре или более ступеней) и на любых верандах, балконах или площадках, расположенных на высоте 30 дюймов или более над землей.

Стены

Наружные стены в хорошем состоянии, без больших отверстий или трещин, пропускающих внутрь большое количество воздуха.

Фундамент

Фундамент в хорошем состоянии, без серьезных протечек.

Водоснабжение

Водопровод, обслуживаемый одобренной государственной или частной системой водоснабжения. Узнайте у менеджера или у владельца.

Канализация

Водопровод, соединенный с одобренной государственной или частной канализационной системой. Узнайте у менеджера или у владельца.

Трубы

Ни одна труба не должна иметь сильного наклона или дефектов (например, больших трещин или отсутствия большого количества кирпичей).

Краска

Если у Вас есть дети младше семи лет, не допускается отставание или отслаивание краски, а дом или квартира должны быть построены до 1978 года.

- Это касается наружных стен, лестниц, площадок, веранд, перил, окон и дверей.

Система охлаждения

Несколько открывающихся окон либо какое-нибудь вентиляционное или охлаждающее оборудование в рабочем состоянии, которое может обеспечить циркуляцию воздуха в теплые месяцы.

Водопровод

Трубы в хорошем состоянии, без протечек или сильной ржавчины, которая приводит к изменению цвета воды.

Водонагреватель

Водонагреватель расположен, оборудован и установлен правильно с точки зрения безопасности. Осведомитесь у менеджера.

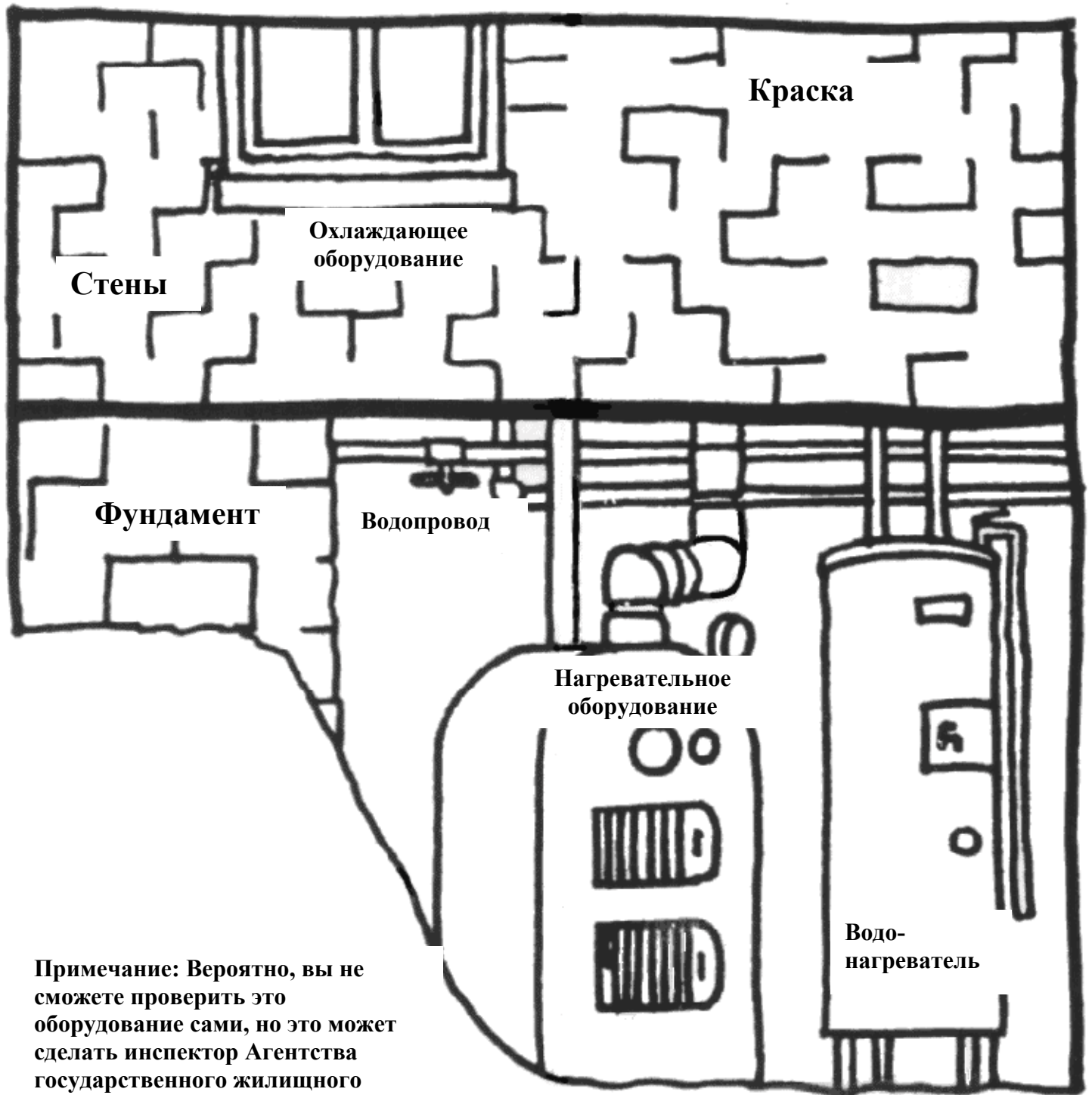
Отопление

Оборудование для нагревания помещения, достаточное для того, чтобы сделать это помещение теплым в зимние месяцы.

- Не допускаются масляные или газовые камины и нагреватели, не подведенные к вытяжной трубе. Каминные, подведенные к вытяжной трубе, допускаются, если они дают достаточно тепла.

Вам также следует подумать о следующем:

- Насколько хорошо обслуживается помещение
- Вид нагревательного оборудования
 - Сможет ли оно зимой давать достаточно тепла для всех жилых комнат?
- Степень и вид изоляции от атмосферных воздействий и ее влияние на коммунальные расходы
 - Имеется ли изоляция?
 - Имеют ли окна двойной переплет?
 - Есть ли герметизирующая прокладка у окон и дверей?
- Циркуляция воздуха или охлаждающее оборудование (если есть).
 - Будет ли помещение достаточно прохладным для Вас летом?



Примечание: Вероятно, вы не сможете проверить это оборудование сами, но это может сделать инспектор Агентства государственного жилищного строительства во время проверки помещения.

6. Гигиена и безопасность

В здании и в месте его расположения должны быть:

Индикаторы дыма

Как минимум, один работающий индикатор дыма на каждом уровне помещения, включая подвал. Если кто-то из членов Вашей семьи страдает нарушениями слуха, индикатор дыма должен иметь сигнал, разработанный специально для слабослышащих.

Пожарные выходы

В здании должны быть предусмотрены дополнительные выходы на случай пожара (например, пожарная лестница или выход через окна с использованием лестницы, если окна находятся выше второго этажа).

Лифты

Убедитесь, что лифты безопасны и работают исправно.

Вход

Вход должен быть с улицы или из общего коридора, для того чтобы по пути в помещение не приходилось проходить через чью-либо квартиру.

Ближайшие окрестности

Поблизости не должно быть никаких опасных участков, мест или предметов, таких как:

- обрушивающиеся здания
- неогороженные обрывы или каменоломни
- огнеопасные участки
- признаки наводнения

Мусор

Отсутствие куч мусора и отходов внутри и снаружи помещения или в местах общего пользования, например, в коридорах. Должно иметься место для хранения мусора (до уборки). Оно должно быть плотно закрыто, для того чтобы преградить доступ крысам и другим животным. Мусор должен регулярно вывозиться.

Освещение

Исправное освещение в общих коридорах и на внутренних лестницах.

Лестницы и коридоры

Внутренние лестницы должны иметь перила, а общие коридоры должны

быть безопасными и находиться в хорошем состоянии. В этих местах могут быть только минимальные трещины, отставание или отслаивание краски.

Загрязнение

Не должно быть сильного загрязнения воздуха, например, выхлопными или канализационными газами.

Грызуны и паразиты

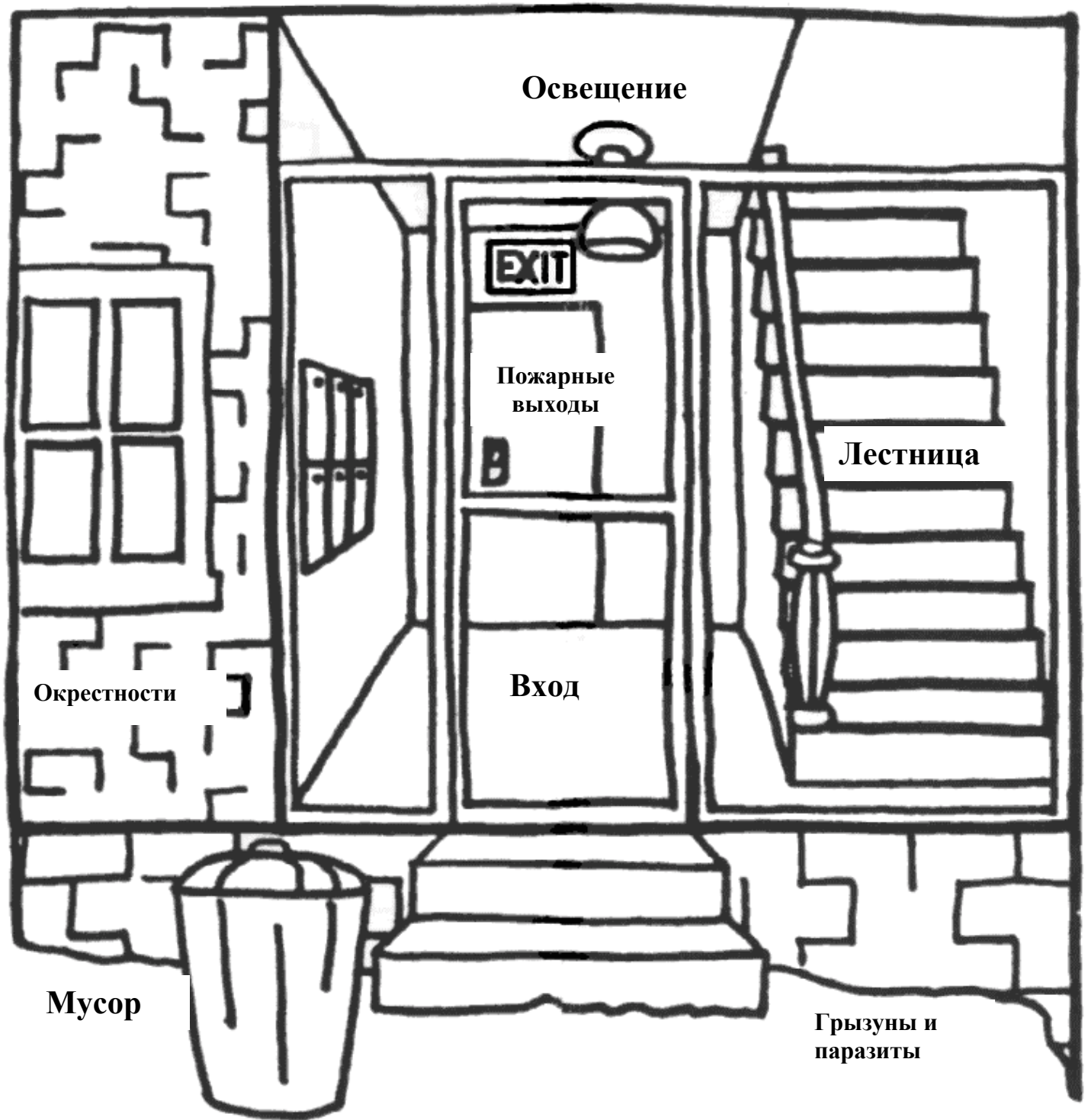
Не должно быть никаких следов крыс или большого количества мышей или паразитов (например, тараканов).

Дома-караваны: Крепления

Караваны должны устойчиво стоять на месте своего расположения, не должно быть опасности соскальзывания или повреждения ветром.

Вам также следует подумать о следующем:

- Вид пожарного выхода
-- Подходит ли он для Вашей семьи?
- Насколько дом или квартира безопасны для Вашей семьи
- Наличие экранов или окон с двойным переплетом
- Бытовые услуги поблизости
-- Имеются ли поблизости магазины?
-- Школы?
-- Больницы?
-- Транспорт?
- Есть ли возможность получить работу поблизости?
- Приемлема ли стоимость услуг, которые оплачивает арендатор, и рационально ли потребляется энергии в помещении?
- Обязательно прочитайте брошюру о краске на свинцовой основе, которую Вам даст представитель АГСЖ или владелец, особенно если дом или квартира старые (построены до 1978 года).



Примечание: Вероятно, вы не сможете проверить это сами, но это может сделать инспектор Агентства государственного жилищного строительства во время проверки помещения.

Теперь, ознакомившись с этой брошюрой, Вы знаете: чтобы в доме или квартире было хорошо жить, они должны отвечать двум стандартам качества:

- Вещи, которые должны быть в доме, (обязательно проверяются для участия в 8-й программе и программе «Ваучер для жилья»).
- дополнительные вещи, которые будут необходимы конкретно для Вашей семьи.

Вы знаете, что эти стандарты применяются к шести элементам дома или квартиры.

1. Гостиная
2. Кухня
3. Ванная комната
4. Другие комнаты
5. Внешний вид здания, водопровод и отопление
6. Гигиена и безопасность

Вы знаете, что если дом или квартира отвечают стандартам качества жилья, они будут безопасными, гигиеничными и комфортабельными для Вашей семьи. Это будет хорошее жилье.

Когда Вы найдете жилье, Вы сможете начать процесс *Подачи запроса на утверждение аренды*). После того, как Вы с владельцем подпишете *Запрос на утверждение аренды* и его получат в АГСЖ, будет проведена официальная проверка. АГСЖ проинформирует Вас и владельца о результатах проверки.

Если дом или квартира пройдет проверку, можно будет подписать договор аренды. Тем не менее, все еще могут оставаться моменты, которые Вы или АГСЖ захотите исправить. В таком случае, Вы сможете обсудить эти исправления с АГСЖ, когда подпишете договор аренды. Если владелец не захочет выполнять эту работу, вероятно, Вы сможете убедить его заплатить за материалы и сделать ее сами.

Если дом или квартира не пройдут проверку, Вы и/или АГСЖ можете попытаться убедить владельца сделать ремонт. Вероятность того, что владелец проведет ремонтные работы, зависит от объема и стоимости этих работ.

Если дом или квартира не пройдут проверку, должны быть выполнены все ремонтные работы и дом или квартиру перед подписанием договора снова должны осмотреть. Если владелец не может или не будет ремонтировать дом или квартиру, даже если ремонт требуется незначительный, Вы должны поискать другое жилье. Убедитесь, что Вы понимаете, почему дом или квартира не прошли проверку, чтобы больше преуспеть в своих дальнейших поисках.

Обязанности Управления государственного жилищного строительства:

- обеспечить соответствие всех помещений, предлагаемых в рамках 8-й программы и программы «Ваучер для жилья», стандартам качества жилья;
- провести проверку помещения после получения Запроса на утверждение аренды; проинформировать предполагаемого владельца и арендатора о результатах и необходимых действиях;
- стимулировать владельцев и арендаторов отремонтировать жилье в целях соответствия стандартам;
- проводить проверку при получении жалобы или запроса от владельца или арендатора; информировать владельца и арендатора о результатах, необходимых действиях и сроках их выполнения;
- проводить ежегодную проверку помещения, чтобы убедиться, что оно по-прежнему соответствует стандартам качества жилья; информировать владельца и арендатора о результатах, необходимых действиях и сроках их выполнения.

Обязанности арендатора:

- соблюдать условия договора аренды;
- вносить свой вклад в поддержание безопасности и чистоты в помещении;
- взаимодействовать с владельцем, сообщать ему (ей) о любом необходимом ремонте;
- оказывать содействие АГСЖ при проведении начальной и ежегодной проверок, а также проверок, проводимых при получении жалобы.

Обязанности владельца:

- соблюдать условия договора аренды;
- содержать помещение в исправном состоянии, для того чтобы оно соответствовало стандартам качества жилья, описанным в данной брошюре.
- взаимодействовать с арендатором, своевременно отвечать на его просьбы о ремонте;
- оказывать содействие АГСЖ при проведении начальной и ежегодной проверок, а также проверок, проводимых при получении жалобы, включая проведение требуемого ремонта.

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.