

**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

США 2577-0169  
(истекает 09/30/2010)

(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 взимать 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 взимать 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 взимать 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. **Выселение в судебном порядке.** Собственник может выселить арендатора только в судебном порядке.

**f. Извещение собственником о причинах.**

- (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, утверждённых 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 взимать 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 имела, собственник обязан незамедлительно вернуть в полном объёме 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.

**Арендованное 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, являющемуся 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.*