

«Данный документ является переводом юридического документа, выданного HUD. HUD предоставляет Вам этот перевод просто для удобства с целью помочь Вам понять Ваши права и обязанности. Версия данного документа на английском языке является официальной, имеющей законную, преимущественную силу. Данный перевод документа не является официальным документом».

МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ГОРОДСКОГО РАЗВИТИЯ

Название проекта

Номер проекта HUD

Образец договора аренды для использования согласно:

(1) разделу 202 Программы предоставления жилья пожилым людям или инвалидам в сочетании с разделом 8 Программы предоставления денежной помощи для аренды жилья; и (2) разделу 202 Программы для семей с не пожилыми инвалидами в сочетании с разделом 162 Договоров предоставления денежной помощи и предоставления помощи, связанной с проектом.

Данный договор составлен и вступает в силу дня (A) _____ месяца _____ 20__ г. между
(B) _____, АРЕНДОДАТЕЛЕМ, и
(C) _____, АРЕНДАТОРОМ.

ПРЕАМБУЛА

ПОСКОЛЬКУ АРЕНДОДАТЕЛЬ является Залогодателем согласно Ипотечке, связанной с проектом, в котором расположена нижеописанная квартира, являющаяся обеспечением по ссуде, выданной Министром жилищного строительства и городского развития (HUD) (далее «Министр») в соответствии с разделом 202 закона «О справедливом решении жилищных вопросов» (Housing Act) 1959 г. с внесенными поправками, и

ПОСКОЛЬКУ АРЕНДОДАТЕЛЬ заключил Договор о предоставлении денежной помощи для аренды жилья (НАР) с Министром, или АРЕНДОДАТЕЛЬ заключил Договор о предоставлении помощи, связанной с проектом (РАС) с Министром (ВЫЧЕРКНИТЕ НЕПРИМЕНИМЫЙ ДОГОВОР), и

ПОСКОЛЬКУ в соответствии с Регламентирующим договором, который был заключен между АРЕНДОДАТЕЛЕМ и Министром, АРЕНДОДАТЕЛЬ согласился предоставлять жилье только семьям с пожилыми людьми и инвалидами и людям, описанным в разделе 202 закона «О справедливом решении жилищных вопросов» 1959 г. с внесенными поправками и в применимых постановлениях HUD в соответствии с критериями отбора АРЕНДАТОРОВ для предоставления квартир с денежной помощью для оплаты аренды, как описано в разделе 8, и условиям продолжительного проживания согласно условиям и положениям НАР, либо применимым постановлениям HUD в соответствии с критериями отбора АРЕНДАТОРОВ для предоставления квартир с денежной помощью для оплаты аренды, как описано в разделе 162 и условиям продолжительного проживания согласно условиям и положениям РАС (ВЫЧЕРКНИТЕ НЕПРИМЕНИМЫЕ ПОСТАНОВЛЕНИЯ); и

ПОСКОЛЬКУ АРЕНДОДАТЕЛЬ принял решение, что АРЕНДАТОР имеет право платить меньше, чем рыночная арендная плата за указанную квартиру,

ТАКИМ ОБРАЗОМ,

1. АРЕНДОДАТЕЛЬ сдает в аренду АРЕНДАТОРУ, и АРЕНДАТОР берет в аренду у

АРЕНДАТОРА квартиру, которая включена в проект, известный как

_____ (D) _____ на срок в один

«Данный документ является переводом юридического документа, выданного HUD. HUD предоставляет Вам этот перевод просто для удобства с целью помочь Вам понять Ваши права и обязанности. Версия данного документа на английском языке является официальной, имеющей законную, преимущественную силу. Данный перевод документа не является официальным документом».

год, начиная с дня _____ месяца _____ **(E)** _____ 20__ г.

и заканчивая днем _____ месяца _____ **(F)** _____ 20__ г.

2. Общая арендная плата (Контрактная рента) будет составлять _____ **(G)** _____ долл. США в месяц.

3. Общая арендная плата, указанная в пункте 2 выше, будет включать следующие коммунальные услуги:

(H) _____

(Если общая арендная плата включает все коммунальные услуги, укажите «ВСЕ», если АРЕНДАТОРЫ оплачивают некоторые или все коммунальные услуги, вставьте следующий дополнительный пункт 3а.)

Общая арендная плата, описанная здесь, не включает стоимость следующих коммунальных услуг, Пособие на оплату которых составляет _____ **(I)** _____ долл. США:

(J) _____

Стоимость таких услуг должна оплачиваться АРЕНДАТОРОМ непосредственно коммунальным предприятиям, которые предоставляют эти услуги. Если Пособие на оплату коммунальных услуг превышает долю общих жилищных расходов АРЕНДАТОРА согласно графику и критериям, одобренным HUD, АРЕНДОДАТЕЛЬ должен выплатить АРЕНДАТОРУ сумму этого излишка от имени правительства после получения денег от HUD для этой цели. (Примечание: Пособие на оплату коммунальных услуг не предусмотрено для арендаторов, которые не указаны в разделе 8.)

4. В тех случаях, когда предоставление питания является условием аренды, стоимость такого питания будет составлять _____ **(K)** _____ долл. США в месяц, и обязательный договор о питании должен быть составлен как часть договора аренды.

5. Из общей арендной платы, _____ **(L)** _____ долл. США будет выплачиваться HUD или по поручению HUD в качестве денежной помощи для аренды жилья (**ВЫЧЕРКНИТЕ НЕПРИМЕНИМЫЕ ПЛАТЕЖИ**) от имени АРЕНДАТОРА, и _____ **(M)** _____ долл. США будет выплачиваться АРЕНДАТОРОМ. Эти суммы могут изменяться по причине изменения требований HUD, изменений в доходе семьи АРЕНДАТОРА, составе семьи или в размере особых медицинских или других нестандартных расходов в соответствии с установленным HUD графиком и критериями; или по причине изменения HUD любого применимого Пособия на оплату коммунальных услуг. Любое такое изменение должно вступать в силу, начиная с даты, указанной в уведомлении АРЕНДАТОРУ. (Примечание: Данный пункт не применим по отношению к арендаторам, которые не указаны в разделе 8.)

6. Доля арендной платы АРЕНДАТОРА должна выплачиваться в первый день или перед первым днем каждого месяца _____ **(N)** _____ АРЕНДОДАТЕЛЮ или другому лицу (лицам) или в местах, которые АРЕНДОДАТЕЛЬ может время от времени назначать в письменной форме.

7. Обеспечительный платеж, равный общей арендной плате арендатора за один месяц или 50 долл. США, в зависимости от того, что больше, необходимо будет предоставить во время заключения данного Договора. Таким образом, АРЕНДАТОР в данном Договоре предоставляет обеспечительный платеж в размере _____ **(O)** _____ долл. США для покрытия любого ущерба, кроме естественного износа, который причиняется помещениям АРЕНДАТОРОМ, его семьей, гостями или представителями, и согласен выплатить, после выставления счета, полную сумму любого такого ущерба для того, чтобы обеспечительный платеж остался нетронутым. После прекращения действия данного Договора аренды этот обеспечительный платеж должен быть возвращен АРЕНДАТОРУ или должен быть использован для компенсации любого такого ущерба или неоплаченной аренды. АРЕНДОДАТЕЛЬ должен выполнять все законы штата и местные законы, которые связаны с выплатой процентов по обеспечительным платежам.

«Данный документ является переводом юридического документа, выданного HUD. HUD предоставляет Вам этот перевод просто для удобства с целью помочь Вам понять Ваши права и обязанности. Версия данного документа на английском языке является официальной, имеющей законную, преимущественную силу. Данный перевод документа не является официальным документом».

8. АРЕНДОДАТЕЛЮ запрещается относиться с дискриминацией к АРЕНДАТОРУ при предоставлении услуг или любым другим образом на основании расы, цвета кожи, религии, пола, семейного положения, национальности или инвалидности.

9. Если только не будет прекращено действие Договора или он не будет изменен, как указано в данном документе, данный Договор будет автоматически продлен на последующий срок в один месяц с вышеуказанной целью аренды квартиры, а также с возможностью внесения изменений, как указывалось в данном документе.

(а) АРЕНДАТОР может прекратить действие данного Договора в конце первоначального срока или любого последующего срока с помощью письменного уведомления, отправленного АРЕНДОДАТЕЛЮ за 30 дней до этого. Если АРЕНДОДАТЕЛЬ нарушает финансовые обязательства, указанные в данном Договоре, АРЕНДАТОР может, в соответствии с законами штата, прекратить действие данного Договора, сообщив об этом АРЕНДОДАТЕЛЮ в письменном виде.

(b) Право АРЕНДОДАТЕЛЯ прекратить действие данного Договора регулируется постановлением 24 CFR часть 247. В постановлении HUD говорится, что АРЕНДОДАТЕЛЬ может прекратить действие данного Договора только при следующих обстоятельствах:

(1) АРЕНДОДАТЕЛЬ может прекратить действие Договора, начиная с конца первоначального срока или любого последующего срока, отправив АРЕНДАТОРУ уведомление таким способом, который описан в пункте (g) ниже, для того чтобы данный Договор не был продлен и его действие было должным образом прекращено. Это прекращение действия Договора должно быть основано или на нарушении финансовых обязательств по данному Договору, невыполнении финансовых обязательств согласно любому закону штата об арендодателе и арендаторе или на других веских причинах. Когда прекращение аренды основано на веских причинах, в уведомлении о прекращении действия Договора должно об этом говориться, и действие Договора должно быть прекращено в конце срока его действия и в соответствии с положениями о прекращении действия данного Договора. Если уведомление о прекращении действия Договора основано на нарушении финансовых обязательств по данному Договору или на невыполнении финансовых обязательств согласно любому закону штата об арендодателе и арендаторе, наказание должно соответствовать предыдущему приговору или закону штата, в зависимости от того, что применялось позже.

(2) Независимо от подпункта (1), если АРЕНДАТОР не выполняет финансовые обязательства по данному Договору, АРЕНДОДАТЕЛЬ может, в соответствии с законами штата и постановлением HUD, прекратить действие данного Договора, отправив уведомление АРЕНДАТОРУ таким способом, который указан в пункте (g) ниже.

(c) Если АРЕНДАТОР не выезжает из квартиры в день, когда прекращение действия данного Договора вступает в силу, АРЕНДОДАТЕЛЬ может использовать все средства судебной защиты, которые предусмотрены законами штата или местными законами, для выселения АРЕНДАТОРА, и в соответствии с требованиями постановления HUD.

(d) Термин «невыполнение финансовых обязательств по данному Договору» в отношении АРЕНДАТОРА включает: (1) одно или больше существенных нарушений условий данного Договора; (2) неоднократные незначительные нарушения данного Договора, которые подвергают опасности сам проект, отрицательно влияют на здоровье или безопасность любого человека или на права любого арендатора на спокойное проживание в арендуемом помещении и в других помещениях, связанных с проектом, мешают управлению проектом или имеют негативное финансовое влияние на проект; (3) неспособность АРЕНДАТОРА своевременно предоставить всю необходимую информацию, касающуюся дохода и состава семьи, или других важных факторов (включая, помимо прочего, неспособность выполнить требования, связанные с раскрытием информации или проверкой, связанной с номерами социального страхования, как это указано в 24 CFR часть 5, или умышленное предоставление неполной или неверной информации). Невыплата арендной платы или невыполнение любого другого финансового обязательства согласно данному Договору (включая любую его часть) в течение срока, который превышает любой срок отсрочки, допустимый законами штата, является существенным нарушением. Выплата арендной платы или выполнение любого другого финансового обязательства согласно данному Договору после установленной даты, но в пределах срока отсрочки, разрешенного законами штата, является незначительным нарушением.

«Данный документ является переводом юридического документа, выданного HUD. HUD предоставляет Вам этот перевод просто для удобства с целью помочь Вам понять Ваши права и обязанности. Версия данного документа на английском языке является официальной, имеющей законную, преимущественную силу. Данный перевод документа не является официальным документом».

(е) Действия АРЕНДАТОРА не могут считаться другими вескими причинами, если только АРЕНДОДАТЕЛЬ не отправил АРЕНДАТОРУ предварительное уведомление, в котором говорилось, что такие действия в дальнейшем будут считаться основанием для прекращения действия данного Договора. Указанное уведомление должно быть передано АРЕНДАТОРУ таким образом, как это указано в пункте (g) ниже.

(f) Решение АРЕНДОДАТЕЛЯ прекратить действие данного Договора должно быть оформлено в письменном виде и в нем (1) должно быть указано, что действие Договора будет прекращено в указанный день, (2) должны указываться причины такого решения АРЕНДОДАТЕЛЯ с достаточно подробной информацией для того, чтобы АРЕНДАТОР мог выступить в свою защиту, (3) должно сообщаться АРЕНДАТОРУ, что если он будет продолжать проживать в арендуемой квартире после даты прекращения действия Договора, АРЕНДОДАТЕЛЬ может настаивать на прекращении действия Договора только с помощью акта судебной власти, и что АРЕНДАТОР может выступить в свою защиту, и такое уведомление должно быть передано АРЕНДАТОРУ таким способом, как это указано в пункте (g) ниже.

(g) Уведомление о прекращении действия Договора АРЕНДОДАТЕЛЯ должно передаваться путем (1) отправки письма первым классом, с соответствующим штампом и адресом, АРЕНДАТОРУ по адресу его проживания, с указанием обратного адреса, и (2) вручения копии указанного уведомления любому взрослому человеку, который открывает дверь арендуемой квартиры, или, если на данный момент никого из взрослых не будет, доставки уведомления под дверь или через дверь, если возможно, или прикрепления уведомления к двери иным способом. Вручение уведомления не считается совершенным, пока оба уведомления, указанных в данном документе, не были переданы. Датой, когда уведомление будет считаться полученным АРЕНДАТОРОМ, будет считаться дата, когда было отправлено первым классом письмо, как это указано в условии (1), или дата, когда уведомление, описанное в условии (2), было должным образом передано, в зависимости от того, что произойдет позже.

(h) АРЕНДОДАТЕЛЬ может, после получения письменного одобрения HUD, изменять условия Договора, которые вступят в силу в конце первоначального срока или последующего срока, отправив соответствующее уведомление АРЕНДАТОРУ вместе с предложением измененного Договора или дополнением к существующему Договору. Любое увеличение арендной платы должно всегда регулироваться 24 CFR (Кодекс федеральных правил), часть 245, и другими применимыми постановлениями HUD. Это уведомление и предложение должны передаваться АРЕНДАТОРУ таким способом, который указан в пункте (g) и должны быть получены АРЕНДАТОРОМ (как определено в пункте (g)), как минимум за 30 дней до последней даты, когда АРЕНДАТОР имеет право отказаться от аренды квартиры без необходимости соблюдать вышеуказанные предусмотренные условия. АРЕНДАТОР может согласиться с ними, подписав предложенный измененный Договор или дополнение, или может отказаться от них, отправив АРЕНДОДАТЕЛЮ письменное уведомление как минимум за 30 дней до даты их вступления в силу, в котором говорится о его намерении прекратить арендовать квартиру. Уведомление о прекращении действия Договора АРЕНДАТОРА должно передаваться путем отправления письма первым классом, с соответствующим штампом и адресом, АРЕНДОДАТЕЛЮ по адресу его проживания.

(i) Арендодатель может прекратить действие данного Договора по следующим причинам:

1. преступная деятельность, связанная с наркотиками, которая осуществляется в или вблизи помещений, любым арендатором, членом семьи или гостем, и любая такая деятельность, которая осуществляется в помещениях любым лицом под контролем арендатора;
2. Арендодателю стало известно о том, что член семьи занимается приемом запрещенных наркотиков;
3. Арендодателю стало известно о том, что случаи приема запрещенных наркотиков угрожают здоровью, безопасности или праву на спокойное проживание в помещении других жильцов;
4. преступная деятельность арендатора, любого члена семьи арендатора, гостя или другого лица под контролем арендатора:

(а) которая угрожает здоровью, безопасности или праву на спокойное проживание в помещении других жильцов (включая сотрудников администрации здания, которые проживают в этом здании); или

«Данный документ является переводом юридического документа, выданного HUD. HUD предоставляет Вам этот перевод просто для удобства с целью помочь Вам понять Ваши права и обязанности. Версия данного документа на английском языке является официальной, имеющей законную, преимущественную силу. Данный перевод документа не является официальным документом».

(b) которая угрожает здоровью, безопасности или праву на спокойное проживание в помещении людей, которые живут в непосредственной близости от этого дома;

5. если арендатор скрывается с целью избежать судебного преследования или взятия под стражу или заключения в тюрьму после обвинительного приговора за преступление или попытку совершить преступление, которое является тяжким преступлением согласно законам того места, откуда этот человек сбежал, или, в случае со штатом Нью-Джерси, которое является серьезным мелким правонарушением;

6. если арендатор нарушает условия условного освобождения или освобождения под честное слово согласно федеральным законам или законам штата;

7. Арендодателю стало известно о том, что злоупотребление или случаи злоупотребления алкогольными напитками члена семьи угрожает здоровью, безопасности или праву на спокойное проживание в помещении других жильцов;

8. Арендодателю стало известно о том, что арендатор, любой член семьи арендатора, гость или другое лицо под контролем арендатора вовлечен в преступную деятельность, вне зависимости от того, был ли арестован или осужден арендатор, любой член семьи арендатора, гость или другое лицо под контролем арендатора за эту деятельность.

10. АРЕНДАТОР согласен, что доход семьи, состав семьи и другие требования для отбора кандидатов должны считаться существенными и финансовыми обязательствами, связанными с его арендой квартиры в отношении суммы арендной платы, которую он обязан выплачивать, и его правом проживать в этой квартире, и что повторная сертификация дохода будет проводиться для АРЕНДОДАТЕЛЯ каждый год, начиная с даты заключения данного договора аренды в соответствии с постановлениями и требованиями HUD. (Примечание: Данный пункт не применим по отношению к арендаторам, которые не указаны в разделе 8.)

11. АРЕНДАТОР согласен, что доля ежемесячной арендной платы АРЕНДАТОРА может изменяться АРЕНДОДАТЕЛЕМ для отображения изменений дохода, которые выявляются при каждой повторной сертификации дохода АРЕНДАТОРА, и АРЕНДАТОР согласен, что такие изменения являются юридически обязательными. АРЕНДОДАТЕЛЬ согласен отправить АРЕНДАТОРУ письменное уведомление о любом таком изменении за 30 дней до этого, для того чтобы это приложение стало частью данного договора аренды, и в этом уведомлении должна быть указана сумма измененной ежемесячной арендной платы, которую АРЕНДАТОР должен будет платить. (Примечание: Данный пункт не применим по отношению к арендаторам, которые не указаны в разделе 8.)

12. АРЕНДОДАТЕЛЬ и АРЕНДАТОР согласны, что если после повторной сертификации доход АРЕНДАТОРА окажется достаточным для того, чтобы платить Контрактную арендную плату плюс любое Пособие на оплату коммунальных услуг, в этом случае АРЕНДАТОР должен будет взять на себя все такие жилищные расходы, и от него больше не будет требоваться проходить повторную сертификацию для определения его дохода согласно данному договору аренды.

13. АРЕНДАТОРУ нельзя переуступать кому-либо данный договор аренды, сдавать в субаренду помещения, предоставлять жилье любым постояльцам или квартирантам или разрешать использовать помещения для любых целей, кроме тех, которые связаны с проживанием исключительно АРЕНДАТОРА и его семьи. АРЕНДАТОР согласен проживать в этой квартире и согласен с тем, что эта квартира будет единственным местом проживания АРЕНДАТОРА и его семьи.

14. АРЕНДАТОР согласен выплачивать АРЕНДОДАТЕЛЮ любую арендную плату, которую необходимо было бы выплатить, если бы (a) не неточно предоставленный АРЕНДОДАТЕЛЕМ доход при первоначальной сертификации или при повторной сертификации или любая другая информация, которая была предоставлена АРЕНДОДАТЕЛЮ, или (b) не неспособность АРЕНДАТОРА предоставить необходимую информацию о повторной сертификации его дохода или предоставить такую информацию по требованию АРЕНДОДАТЕЛЯ.

15. АРЕНДАТОР от своего имени и от имени своих наследников, судебных исполнителей и опекунов согласен со следующим:

(a) Выплачивать арендную плату, указанную в данном документе, как можно скорее в необходимый день, без каких-либо вычетов и без любых обязательств со стороны АРЕНДОДАТЕЛЯ требовать это сделать;

«Данный документ является переводом юридического документа, выданного HUD. HUD предоставляет Вам этот перевод просто для удобства с целью помочь Вам понять Ваши права и обязанности. Версия данного документа на английском языке является официальной, имеющей законную, преимущественную силу. Данный перевод документа не является официальным документом».

(b) Содержать помещения в чистоте и в хорошем санитарном состоянии и выполнять все обязательства, налагаемые на АРЕНДАТОРОВ, согласно применимым положениям правил проживания в здании, оказывающие существенное влияние на здоровье и безопасность, связанные с вышеуказанными помещениями и приспособлениями, и обеспечивать непривлечение к ответственности АРЕНДОДАТЕЛЯ в отношении всех штрафов, имущественных наказаний, а также обеспечивать непривлечение к ответственности за любые такие нарушения или невыполнение правил.

(c) Не использовать помещения для любой цели, которая считается опасной страховыми компаниями, обеспечивающими страхование данного здания;

(d) Если любое повреждение собственности будет вызвано его действиями или бездействием, АРЕНДАТОР должен немедленно отремонтировать нанесенное повреждение за свой счет, и если АРЕНДАТОР этого не сделает или отказывается делать такой ремонт на протяжении достаточного срока после нанесения повреждений, АРЕНДОДАТЕЛЬ может, на свой выбор, сделать такой ремонт и предъявить счет за этот ремонт АРЕНДАТОРУ, и АРЕНДАТОР должен оплатить этот счет для АРЕНДОДАТЕЛЯ с целью возмещения всего объема нанесенного ущерба;

(e) Разрешать АРЕНДОДАТЕЛЮ или его представителям или любому представителю любого владельца закладной на эту собственность или при разрешении АРЕНДОДАТЕЛЯ, рабочим любого подрядчика, коммунального предприятия, муниципальной организации или другим сотрудникам входить в помещение с целью проведения обоснованных проверок и ремонтных работ, а также замены оборудования;

(f) Не устанавливать стиральную машину, сушильную машину для одежды или кондиционер в квартире без предварительного согласования АРЕНДАТОРА; и

(g) Разрешать АРЕНДОДАТЕЛЮ или его представителю подавать судебный иск в случае нарушения или опасности нарушения АРЕНДАТОРОМ любой статьи или положения данного договора аренды.

16. АРЕНДАТОРУ не разрешается держать обычных домашних животных в квартире (в соответствии с положениями 24 CFR (Кодекс федеральных правил), часть 5, и правилами содержания домашних животных, указанными в 24 CFR, часть 5). Любые правила содержания домашних животных, которые предъявляются АРЕНДАТОРОМ, прилагаются к данному договору и являются его неотъемлемой частью. АРЕНДАТОР согласен выполнять эти правила. Нарушение этих правил может считаться основанием для изъятия домашнего животного или прекращения действия договора аренды АРЕНДАТОРА (хозяина животного) (или и то и другое), в соответствии с положениями 24 CFR, часть 5, и применимыми постановлениями, а также законами штата и местными законами. Эти постановления включают 24 CFR часть 5 («Выселение из некоторых субсидированных квартир или квартир, принадлежащих HUD») и положения, которые регулируют прекращение действия договора аренды согласно разделу 8 о предоставлении денежной помощи для аренды жилья и о программах предоставления денежной помощи.

Примечание: Правила содержания домашних животных части 5 не применяются по отношению к животному, которое используется Арендатором или гостем в качестве необходимого помощника при наличии инвалидности. Дополнительное условие: АРЕНДОДАТЕЛЬ может, после предварительного сообщения АРЕНДАТОРУ и в разумное время, входить и осматривать квартиру. АРЕНДОДАТЕЛЬ может войти и осмотреть квартиру, только если он получил подписанную письменную жалобу, в которой заявляется (или у АРЕНДОДАТЕЛЯ есть веские основания считать), что поведение или содержание домашнего животного в квартире представляет собой, согласно применимым законам штата или местным законам, неудобство или угрозу для здоровья или безопасности жителей данного дома или других людей в том квартале, где находится дом.

Если нет такого органа власти штата или местного органа власти (или назначенного представителя такого органа власти), который имеет право, согласно применимым законам штата или местным законам, изъять домашнее животное, которое представляет опасность для окружающих, проявляет симптомы серьезной болезни или демонстрирует другое поведение, которое представляет собой непосредственную угрозу здоровью или безопасности арендуемой квартиры, АРЕНДОДАТЕЛЬ может войти в квартиру (при необходимости), изъять домашнее животное и предпринять такие действия в отношении этого домашнего животного, которые разрешаются законами штата или местным законам и которые могут включать отправление домашнего животного в специальное учреждение, где за ним будут ухаживать и где ему дадут приют на период времени, который не превышает 30 дней. АРЕНДОДАТЕЛЬ должен войти в квартиру и изъять домашнее животное или предпринять другое допустимое действие, только если АРЕНДОДАТЕЛЬ просит АРЕНДАТОРА (владельца домашнего животного) немедленно убрать домашнее животное из квартиры, а АРЕНДАТОР (владелец домашнего животного) отказывается это сделать, или если АРЕНДОДАТЕЛЬ не может связаться с АРЕНДАТОРОМ (владельцем домашнего животного) для того, чтобы

«Данный документ является переводом юридического документа, выданного HUD. HUD предоставляет Вам этот перевод просто для удобства с целью помочь Вам понять Ваши права и обязанности. Версия данного документа на английском языке является официальной, имеющей законную, преимущественную силу. Данный перевод документа не является официальным документом».

попросить убрать домашнее животное из квартиры. Стоимость услуг питомника для животных должна оплачиваться, как это указано в 24 CFR часть 5.

17. АРЕНДОДАТЕЛЬ согласен выполнять требования всех применимых федеральных, местных законов и законов штата, включая кодекс по вопросам охраны здоровья, жилищный кодекс и строительный кодекс, и предоставлять и поддерживать помещения в безопасном, гигиеническом и хорошем состоянии.

18. АРЕНДАТОР, заключая данный Договор, соглашается с тем, что квартира, описанная в этом документе, была им осмотрена и полностью отвечает его требованиям. АРЕНДАТОР подтверждает, что вышеуказанное помещение пригодно для проживания и что АРЕНДОДАТЕЛЬ не будет требовать перекрасить, повторно поштукатурить или выполнить другую работу или предоставить другие услуги, которые он уже сделал и предоставил для АРЕНДАТОРА. АРЕНДОДАТЕЛЬ согласен с тем, что он осмотрел квартиру и считает, что она находится в хорошем и пригодном для сдачи в аренду состоянии, и также согласен, что в конце срока аренды он возвратит вышеуказанную квартиру АРЕНДОДАТЕЛЮ в таком же хорошем состоянии, в каком он ее получил, при этом допускается нормальный износ помещения.

19. Запрещается делать любые изменения, дополнения или улучшения в квартире без предварительного письменного согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ. АРЕНДОДАТЕЛЬ согласен предоставить подходящее жилье для арендатора, имеющего инвалидность, включая внесение изменений в правила, политику или процедуры, а также оплату структурных изменений в квартире или местах общего пользования. От Арендодателя не требуется предоставлять жилье, которое представляет собой значительное изменение программы Арендодателя или которое приведет к существенным финансовым и административным трудностям. См. постановления в 24 CFR часть 8. Кроме того, если требуемое структурное изменение действительно приводит к существенным финансовым и административным трудностям, в этом случае Арендодатель должен позволить арендатору оплатить это изменение в соответствии с законом «О справедливом решении жилищных вопросов».

20. АРЕНДАТОР согласен не портить коммуникации общего пользования, которые были предоставлены АРЕНДОДАТЕЛЕМ, не использовать коммуникации общего пользования или оборудование для любых неподходящих или неразрешенных целей и не устанавливать приспособления, таблички или ограждения в помещении или вокруг него без предварительного письменного разрешения АРЕНДОДАТЕЛЯ. Если такое разрешение получено, АРЕНДАТОР согласен, после истечения срока действия договора аренды, убрать любые приспособления, таблички или ограждения, на выбор АРЕНДОДАТЕЛЯ, без нанесения повреждений помещениям.

21. Данное соглашение подчинено любой закладной, которая выдана на данный момент или которая может быть выдана в будущем на вышеуказанную квартиру, и данные, указанные в этой закладной или закладных, будут иметь преимущественное и приоритетное значение и превалирующую силу по отношению к данному Договору, и АРЕНДАТОР согласен приводить в исполнение любой такой документ, не принимая во внимание расходы, которые могут показаться необходимыми или желательными для продления подчиненного положения данного Договора по отношению к любой такой закладной или закладным, и отказ привести в действие такие документы даст АРЕНДОДАТЕЛЮ или правопреемникам и юридическим представителям АРЕНДОДАТЕЛЯ право аннулировать данный Договор без каких-либо издержек или ущерба, и срок действия данного договора специально ограничен соответствующим образом.

22. Проверка дохода Арендатора: Арендатор должен оперативно предоставлять Арендодателю любое письмо или уведомление HUD для члена семьи, в котором указывается информация о сумме или проверке дохода семьи в соответствии с требованиями HUD.

23. Права Арендатора заниматься определенной деятельностью: Арендодатель согласен разрешать арендатору и руководителям арендатора заниматься в помещении деятельностью, связанной с операциями организации арендатора, указанными в соответствии с требованиями HUD.

«Данный документ является переводом юридического документа, выданного HUD. HUD предоставляет Вам этот перевод просто для удобства с целью помочь Вам понять Ваши права и обязанности. Версия данного документа на английском языке является официальной, имеющей законную, преимущественную силу. Данный перевод документа не является официальным документом».

24. Промежуточная повторная сертификация

(a) АРЕНДАТОР согласен немедленно сообщить Арендодателю, если произойдут любые из следующих изменений:

1. Любой член семьи выезжает из квартиры.
2. Любой совершеннолетний член семьи, который, как сообщалось в ходе самой недавней сертификации или повторной сертификации, был безработным, устроился на работу.
3. Общий семейный доход увеличился на 200 долл. США или больше в месяц.

(b) Арендатор может сообщить о любом уменьшении дохода или о любых изменениях других факторов, которые учитываются при начислении арендной платы Арендатора. Если только у Арендодателя нет подтверждения, что это уменьшение дохода или изменение других факторов будет длиться меньше одного месяца, Арендодатель должен проверить эту информацию и произвести соответствующее уменьшение арендной платы. Тем не менее, если доход Арендатора частично или полностью возобновится в течение двух месяцев, Арендодатель может отсрочить процесс сертификации, пока не будет известен новый доход, но уменьшение арендной платы должно быть сопоставлено с показателями прошлого периода и Арендодателю нельзя выселить Арендатора за неуплату арендной платы за тот период, когда сообщалось о снижении дохода и в течение завершения процесса сертификации. У Арендатора есть тридцать дней после получения письменного уведомления о любой неуплаченной арендной плате за вышеуказанный отрезок времени для ее выплаты, или Арендодатель сможет выселить Арендатора за неуплату арендной платы.

(c) Если Арендатор не сообщает Арендодателю о временных изменениях, связанных с членами семьи или увеличением дохода, Арендодатель может увеличить арендную плату Арендатора до одобренной HUD рыночной арендной платы. Арендодатель может это сделать только в соответствии с временными рамками и административными процедурами, указанными в руководствах, инструкциях и постановлениях HUD, связанных с управлением программами жилищного субсидирования.

(d) Арендатор может попросить встретиться с Арендодателем для обсуждения того, как любое изменение или другие факторы влияют на арендную плату или денежную помощь, если таковая необходима. Если Арендатор просит о такой встрече, Арендодатель должен согласиться встретиться с Арендатором и объяснить, как рассчитывалась арендная плата Арендатора и денежная помощь, если таковая необходима.

25. Прекращение предоставления субсидии:

(a) Арендатор понимает, что предоставление ему денежной помощи может быть прекращено, если происходят случаи, указанные в пунктах 1 или 2 ниже. Прекращение предоставления денежной помощи означает, что Арендодатель может предоставить денежную помощь другому Арендатору и арендная плата данного Арендатора будет пересмотрена. Кроме того, если предоставление денежной помощи Арендатору прекращено из-за критерия (1), указанного ниже, Арендатор должен заплатить одобренную HUD рыночную арендную плату квартиры.

(1) Арендатор не предоставляет Арендодателю информацию или сведения, которые требуются в пункте 10 или 24, в течение 10 календарных дней после получения уведомления Арендодателя о намерении прекратить предоставление денежной помощи Арендатору.

(2) Сумма, которую Арендатор должен будет заплатить за аренду квартиры и коммунальные услуги согласно правилам и постановлениям HUD, равняется Валовой семейной арендной плате, указанной в Приложении 1.

(b) Арендодатель согласен отправить Арендатору письменное уведомление о предлагаемом прекращении предоставления денежной помощи. В данном уведомлении для Арендатора должно говориться, что в течение десяти календарных дней, начиная с даты данного уведомления, Арендатор может попросить встретиться с Арендодателем для обсуждения прекращения предоставления денежной помощи.

«Данный документ является переводом юридического документа, выданного HUD. HUD предоставляет Вам этот перевод просто для удобства с целью помочь Вам понять Ваши права и обязанности. Версия данного документа на английском языке является официальной, имеющей законную, преимущественную силу. Данный перевод документа не является официальным документом».

Если Арендатор попросит обсудить прекращение предоставления арендной платы, Арендодатель должен согласиться встретиться с Арендатором.

(с) Прекращение предоставления денежной помощи не должно влиять на другие права Арендатора согласно данному Договору, включая право жить в этой квартире. В будущем предоставление денежной помощи может быть возобновлено, если Арендатор предоставит информацию о своем доходе или другие данные, требуемые процедурами HUD, Арендодатель устанавливает, что Арендатор имеет право на получение денежной помощи, и есть возможность выплачивать денежную помощь.

26. Если АРЕНДОДАТЕЛЬ не настаивает на строгом выполнении условий, положений и соглашений, описанных в данном документе, или любого из перечисленных в отдельности, это не означает, что АРЕНДАТОРУ предоставляется отказ от права АРЕНДОДАТЕЛЯ впоследствии приводить в исполнение любое из условий, положений, соглашений, и они будут продолжать действовать в полном объеме.

27. В порядке компенсации за то, что АРЕНДАТОР будет продолжать выполнять условия данного Договора, АРЕНДОДАТЕЛЬ обязуется, что АРЕНДАТОР может на протяжении всего времени, пока данный Договор остается в силе, использовать единолично вышеописанную квартиру.

28. Действие данного договора аренды будет прекращено автоматически, если по любой причине будет прекращено действие договора, связанного с предоставлением денежной помощи для аренды жилья согласно разделу 8.

29. Приложения данного Договора: Арендатор подтверждает, что он получил копию Договора и следующие приложения к данному Договору и понимает, что эти приложения являются неотъемлемой частью данного Договора.

- a. Приложение № 1 – Подтверждение владельца дома соблюдения формы HUD для процедур отбора Арендаторов и сдачи в аренду, форма HUD-50059
- b. Приложение № 2 – Отчет об осмотре квартиры
- c. Приложение № 3 – Правила проживания в доме (если таковые есть)
- d. Приложение № 4 – Правила содержания домашних животных

«Необходимо подписать только английский вариант договора аренды».

«Данный документ является переводом юридического документа, выданного HUD. HUD предоставляет Вам этот перевод просто для удобства с целью помочь Вам понять Ваши права и обязанности. Версия данного документа на английском языке является официальной, имеющей законную, преимущественную силу. Данный перевод документа не является официальным документом».

Нагрузка в виде затрачиваемого времени для сбора информации, необходимой для ответа на вопросы – HUD не требуется одобрение любого времени на заполнение образцов договоров аренды, т. к. использование договоров аренды является обычной деловой практикой в области аренды жилья. Эта информация необходима для получения льгот и является необязательной. HUD может не собирать эту информацию, и от вас не требуется заполнять эту форму, если только там не указан действительный на данный момент контрольный номер Административно-бюджетного управления (OMB). Запрос и требуемая сопроводительная документация отправляется HUD или Администратору договора (CA) для одобрения. Договор аренды – это договор между владельцем жилья и арендатором (-ами), в котором объясняются условия проживания в квартире. Договора аренды являются обычной деловой практикой в области аренды жилья. Владельцы жилья должны использовать образцы договоров аренды HUD, предусматривающих условия, которые обычно указываются в договорах аренды, используемых в отрасли аренды жилья, а также условия, требуемые HUD, согласно программе, на основании которой был разработан этот проект и/или программе, по которой арендаторам предоставляется денежная помощь для аренды жилья.

Данная информация основана на требованиях и правилах относительно договоров аренды, указанных в 24 CFR 5.360, 236.750, 880.606, 883.701, 884.215, 886.127, 891.425, 891.625 и 891.765. Данная информация не считается конфиденциальной и не требует никакой специальной защиты.