



ФОРМА С УКАЗАНИЕМ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ для ЖИЛЬЦОВ, ПОЛУЧАЮЩИХ ПОМОЩЬ HUD

Раздел 8 на основании проекта

«КАК ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ ВАША АРЕНДНАЯ ПЛАТА»

Управление справедливого решения жилищных
вопросов и равных возможностей

****Июнь 2007 г.****

*Эта форма с указанием фактических данных является
общим руководством, информирующим агентов
владельца/руководства (Owner/Management Agents, OA) и
жильцов, получающих помощь от HUD, об
ответственности и правах, касающихся раскрытия и
проверки информации о доходах.*

Почему правильное определение дохода и арендной платы является важным

Исследования Министерства жилищного строительства и
городского развития (Department of Housing and Urban
Development, HUD) показывают, что многие семьи
жильцов платят неправильную арендную плату.
Основными причинами этой проблемы являются:

- Соккрытие сведений о доходах семьями жильцов;
кроме того,
- Агенты владельца/руководства не дают льгот и
вычетов, на которые уполномочены семьи жильцов.

Как агенты владельца/руководства, так и жильцы несут
ответственность за правильную выплату арендной платы.

Обязанности агентов владельца/руководства:

- Получить точную информацию о доходах
- Проверить доходы жильцов
- Обеспечить жильцам получение льгот и вычетов, на
которые они имеют право
- Правильно рассчитать арендную плату арендатора
- Предоставить арендаторам копию договора об аренде
и определения доходов и арендной платы. Сделать
перерасчет арендной платы в случае получения
сведений об изменении состава семьи
- Сделать перерасчет арендной платы в случае
увеличения дохода жильца
- Сделать перерасчет арендной платы в случае
увеличения дохода жильца на 200 долл. США в месяц
или более
- Пересчитывать арендную плату каждые 90 дней, когда
жилец требует уменьшения тяжести налоговых
выплат
- Предоставление по запросу информации о политике
агентов владельца/руководства
- Уведомлять жильцов о любых изменениях в
требованиях или практике отчетности по доходам или
определении арендной платы

Обязанности жильцов:

- Предоставлять точную информацию о составе семьи
- Докладывать о полном доходе
- Хранить копии документов, форм и квитанции,
документирующих доходы и расходы
- Докладывать об изменениях в составе семьи и в
доходах, происходящих между ежегодными
повторными сертификациями
- Подписывать формы согласия для подтверждения
доходов
- Следовать требованиям договора аренды и правилам
проживания в доме

Определение доходов

Ожидаемый семьей общий доход определяет не только
правомочность получения помощи, но также арендную
плату, выплачиваемую семьей, и требуемое
субсидирование. Ожидаемый доход, который будет
получать семья с учетом льгот и вычетов в течение
следующих 12 (двенадцати) месяцев, используется для
определения арендной платы семьи.

Что такое годовой доход?

Общий доход – необлагаемые налогом доходы = годовой
доход

Что такое скорректированный доход?

Годовой доход – вычеты = скорректированный доход

Определение арендной платы арендатора

Проектная формула арендной платы, основанная на разделе 8:

Арендная плата, выплачиваемая семьей, является **наибольшей** из следующих величин:

- 30% *скорректированного* месячного дохода семьи
 - 10% месячного дохода семьи
 - Социальная аренда или социальные выплаты агентства с целью оказания помощи семье в оплате расходов на содержание жилья.
- ИЛИ
- Минимальная арендная плата в размере 25 долл. США

Доход и имущество

Жильцы, получающие помощь HUD, должны докладывать обо **всех** доходах из всех источников владельцу или агенту. Налоговые льготы и вычеты являются частью процесса выплаты аренды арендатором.

При определении суммы дохода от имущества, которое должно быть включено в годовой доход, фактический доход, полученный от имущества, включается, за исключением случая, когда наличная стоимость всего имущества превышает 5000 долларов США; в таком случае сумма, включаемая в годовой доход, составляет наибольшую из следующих величин: 2% от общего имущества или фактический доход, полученный от имущества.

Годовой доход включает:

- Полную сумму (до отчислений из заработной платы) ставок и зарплат, сверхурочные выплаты, комиссионные, гонорары, чаевые и бонусы и другие компенсации за личные услуги.
- Чистый доход от ведения бизнеса или профессиональной деятельности
- Процент, дивиденды и другая чистая прибыль любого рода от недвижимости или движимой собственности (см. ниже пункт «Имущество включает/имущество не включает»)
- Полная сумма периодически предоставляемых службой социального обеспечения сумм, аннуитетов, страховых полисов, пенсионных

фондов, пенсий, пособий по инвалидности или по смерти и других аналогичных типов периодических поступлений, включая единовременные выплаты или ожидаемые месячные выплаты за отсроченное начало периодических выплат сумм ******(за исключением отсроченных периодических платежей дополнительных доходов по социальному обеспечению и социальных пособий; см. ниже пункт «Налоговые исключения из годового дохода»)

- Выплаты вместо заработков, такие как выплаты по безработице и компенсации по инвалидности, компенсации служащим, получившим травмы на работе, и компенсации при увольнении ******(за исключением единовременных дополнительных выплат в семейное имущество; см. ниже пункт «Налоговые исключения из годового дохода»)******
- Социальная помощь
- Периодические и поддающиеся определению пособия, такие как алименты и пособия на ребенка и регулярные отчисления и пожертвования, получаемые от организаций или от физических лиц, не проживающих в доме
- Все регулярные платежи, специальные выплаты и пособия военнослужащим (за исключением специальных выплат за риск попадания под вражеский огонь)
- ******Только для программ раздела 8, дополнительно к суммам, полученным на обучение, которые физическое лицо получает в соответствии с законом о высшем образовании от 1965 года (Higher Education Act of 1965), должен быть учтен доход данного физического лица, за исключением того, что финансовая помощь не учитывает годовой доход лиц старше 23 лет, имеющих детей на иждивении, или если учащийся проживает вместе со своими родителями, получающими пособие в соответствии с разделом 8. Для целей этого параграфа «финансовая помощь» не включает заемные средства для определения дохода.******

Имущество включает:

- Акции, облигации, казначейские векселя, депозитные свидетельства, депозитные счета денежного рынка.
- Личные пенсионные счета и счета Keogh
- Пенсионные фонды
- Наличные в сбережениях и чековых счетах, депозитных сейфах, домах и пр.

- Сумма наличными полисов пожизненного страхования, доступная лицу до смерти
- Собственные средства в недвижимости и другие капиталовложения
- Личная собственность, содержащаяся в виде инвестиций
- Паушальные поступления или единовременные поступления
- Ипотечный залог или доверительная собственность, владельцем которых является заявитель
- Имущество, отчуждаемое по ценам ниже справедливых рыночных цен.

Имущество не включает:

- Необходимую личную собственность (одежду, мебель, машины, обручальное кольцо, транспортные средства, специально оборудованные для инвалидов)
- Проценты в индейских землях, находящихся в доверительном управлении
- Полисы срочного страхования жизни
- Доли в кооперативном доме, в котором проживает семья
- Имущество, которое является частью действующего бизнеса
- Имущество, которым заявитель фактически не владеет или которое держится на имя заявителя, но:
 - Имущество и любой доход, который они приносят, начисляется в пользу другого лица, которое не является членом семьи, и
 - это другое лицо отвечает за подоходный налог, начисляемый на доход, создаваемый имуществом
- Имущество, которое не является доступным заявителю и не приносит дохода заявителю. (Пример. Супруга, подвергающаяся насилию, владеет домом совместно со своим мужем. По причине своей семейной ситуации она не получает никакого дохода от своего имущества и не может перевести его в наличные средства.)
- Имущество, отчужденное по цене, меньшей справедливой рыночной цены в результате:
 - Взыскания по закладной
 - Банкротства
 - Развода или соглашения о раздельном проживании супругов, если заявитель или жилец получает значительное вознаграждение, не обязательно в долларах.

Налоговые исключения из годового дохода:

- Доход от найма детей (включая приемных детей) моложе 18 лет
- Выплаты, получаемые за уход за приемными детьми или совершеннолетними (обычно лицами с группой инвалидности, которые не являются родственниками приемной семьи и не способны проживать самостоятельно)
- Единовременные добавки к семейному имуществу, такие как наследства, страховые выплаты (включая выплаты по страхованию от болезней и несчастных случаев, а также страхованию от несчастных случаев на производстве), доходы на капитал и урегулирование за потери близких или утрату имущества
- Суммы, полученные семьей, которые предназначены специально для компенсации стоимости медицинских услуг, предоставленных какому-либо члену семьи
- Доход постоянно проживающего помощника
- **Подлежит включению дохода по разделу 8 программы для студентов, которые зачислены в высшее учебное заведение в соответствии с включением годового дохода, приведенным выше**. Полная сумма финансовой помощи учащемуся выплачивается либо непосредственно студенту, либо образовательному учреждению
- Специальная выплата члену семьи, служащему в вооруженных силах, который подвергается риску попадания под вражеский огонь
- Суммы, полученные в рамках образовательных программ, финансируемых HUD
- Суммы, полученные лицом, имеющим группу инвалидности, которое ограниченное время не рассматривалось с целью правомочности и льгот по программе дополнительного дохода по социальному обеспечению, поскольку они были отложены для использования в соответствии с планом достижения самообеспечения (Plan to Attain Self-Sufficiency, PASS)
- Суммы, полученные участником других программ социальной помощи, которые предназначены специально для компенсации мелких текущих расходов (специальное оборудование, одежда, транспорт, уход за детьми и т.д.) и которые созданы специально для того, чтобы допустить участие в конкретной программе
- Служебное пособие жильца (не превышающее 200 долл. США в месяц)

- Дополнительные заработки и пособия, полагающиеся любому члену семьи за участие в квалификации по программам трудоустройства штата и обучению члена семьи в качестве сотрудников жилищной администрации
- Временный, не повторяющийся или случайный доход (включая подарки)
- Ремонтные платежи, выплачиваемые иностранным правительством в соответствии с исками, зарегистрированными по законам указанного правительства лицами, которые были репрессированы в эпоху нацизма
- Заработки, превышающие 480 долл. США на каждого студента дневного отделения в возрасте 18 лет или старше (за исключением главы семьи, второго главы семьи или супруга/супруги)
- Пособия по усыновлению, превышающие 480 долл. США на приемного ребенка
- Отложенные периодические платежи дополнительных доходов по социальному обеспечению и пособий по социальному обеспечению, которые получают единовременной выплатой или ожидаемыми ежемесячными платежами
- Суммы, получаемые семьей в форме рефинансирования или возвратов переплаты соответственно закону штата или местному закону за налог на недвижимость, уплаченный за жилище
- Суммы, выплаченные органом штата семье с членом, имеющим группу инвалидности вследствие порока развития, и проживающим в доме для компенсации стоимости услуг и оборудования, необходимого для содержания члена семьи, имеющего группу инвалидности

Налоговые исключения по федеральному мандату:

- Стоимость выплат, предоставленных правомочному домохозяйству в соответствии с Законом о продовольственных талонах от 1977 года (Food Stamp Act of 1977)
- Выплаты добровольцам в соответствии с национальным законом о добровольцах на службе от 1973 года (Domestic Volunteer Services Act of 1973)
- Выплаты, полученные в соответствии с Законом о компенсации коренным жителям Аляски от 1977 года (Alaska Native Claims Settlement Act)
- Доход, полученный от некоторых субмаргинальных земель США, который

содержится в доверительной собственности некоторых индейских племен

- Выплаты или пособия по программе энергетической помощи семьям с низким доходом Департамента здравоохранения и социальных услуг (Department of Health and Human Services' Low-Income Home Energy Assistance Program)
- Выплаты, полученные по программам, финансируемым полностью или частично по Закону о партнерстве в области профессионального обучения (Job Training Partnership Act)
- Доход, полученный от распределения финансовых средств в «Гранд Ривет Бэнд» индейцев Оттавы (Grand River Band of Ottawa Indians)
- Первые 2000 долл. США на душу населения, полученных из судебных фондов, присужденных комиссией США по рассмотрению индейских претензий или Искового суда США, проценты отдельных индейцев в доверительном управлении или ограниченных землях, включая первые 2000 долл. США в год дохода, полученного с процентов от указанной доверительной собственности или ограниченных земель
- Выплаты, полученные по программам, финансируемым в соответствии с Главой V Закона о пожилых американцах от 1985 года (Older Americans Act of 1985)
- Выплаты, полученные не ранее 1 января 1989 года включительно из Фонда помощи жертвам диоксина (Agent Orange Settlement Fund) или любого другого фонда, учрежденного в соответствии с *судебными тяжбами*, связанными с ответственностью за применение этого агента
- Выплаты, полученные с Законом штата Мэн об урегулировании претензий индейцев от 1980 года (Maine Indian Claims Settlement Act of 1980)
- Стоимость любой помощи по уходу за ребенком, предоставленной или организованной (или любой суммы, полученной в качестве платежа за указанный уход или компенсации расходов, понесенных за указанный уход) в соответствии с Законом о грантах по уходу за детьми и их развитию от 1990 года (Child Care and Development Block Grant Act of 1990)
- Налоговый зачет на заработанный доход (ETC), компенсационные платежи после 1 января 1991 года включительно.

- Выплаты Комиссии по претензиям индейцев Конфедерации племен и групп индейской нации Якима или племени Апачи резервации Мескалеро
- Пособия, заработки и выплаты участникам программы AmeriCorps в соответствии с Законом о национальных и местных общественных работах от 1990 года (National and Community Service Act of 1990)
- Любые пособия, выплаченные в соответствии с положениями 38 Свода законов США 1805 (38U.S.C. 1805) ребенку, страдающему от расщепления позвоночных дуг, который является ребенком ветерана Вьетнамской войны
- Любая сумма компенсации жертве преступления (в соответствии с Законом о жертвах преступлений (Victims of Crime Act)), полученная через помощь жертве преступления (или выплата компенсации стоимости указанной помощи), как определено Законом о жертвах преступлений, по причине совершения преступления против заявителя в соответствии с Законом о жертвах преступлений
- Пособия, заработки и выплаты лицам в соответствии с Законом об инвестициях в трудовые ресурсы от 1998 года (Workforce Investment Act of 1998)
- Любые отсроченные платежи Министерства по делам ветеранов США пособий по инвалидности, которые получены единовременной выплатой или ожидаемыми ежемесячными выплатами арендатором в соответствии с Законом о жилье и восстановлении экономики от 2008 года (Housing and Economic Recovery Act of 2008, HERA).

Вычеты:

- 480 долл. США для каждого иждивенца, включая студентов дневного отделения или лиц, имеющих группу инвалидности
- 400 долл. США на каждого престарелого члена семьи или инвалида
- Невозмещенные медицинские расходы на каждого престарелого члена семьи или инвалида, которые составляют более 3% годового дохода, расход производился только один раз
- Невозмещенные расходы в разумных пределах по уходу на дому и вспомогательной аппаратуре для инвалидов-членов семьи, позволяющие членам семьи работать, превышающие 3% от годового дохода

- Если престарелые члены семьи имеют как невозмещенные медицинские расходы, так и расходы помощи по инвалидности, расход 3% дохода семьи применяется только один раз
- Любые расходы в разумных пределах по уходу за ребенком моложе 13 лет, необходимые для получения трудоустройства члена семьи или продолжения образования.

Справочные материалы

Законодательство:

- Закон о качестве жилья и служебных обязанностях от 1998 года, Государственный закон 105-276, 112 Stat. 2518 (Quality Housing and Work Responsibility Act of 1998, Public Law 105-276, 112 Stat. 2518), который заменяет Закон США о жилье от 1937 года, 42 Свода законов США 2437 (United States Housing Act of 1937, 42 USC 2437), и след.

Нормативно-правовые акты:

- Общие требования программы HUD; 24 Свод федеральных нормативных актов США Часть 5 (General HUD Program Requirements; 24 CFR Part 5)

Руководство:

- 4350.3, Требования на проживание по программам субсидируемых многосемейных домов (4350.3, Occupancy Requirements of Subsidized Multifamily Housing Programs)

Уведомления:

«Налоговые исключения по федеральному мандату» Уведомление 66 FR 4669, 20 апреля 2001 ("Federally Mandated Exclusions" Notice 66 FR 4669, April 20, 2001)

Дополнительная информация:

Дополнительные сведения о программах HUD можно найти на сайте HUD <http://www.hud.gov>

