



ИНФОРМАЦИОННЫЙ БЮЛЛЕТЕНЬ ДЛЯ ГРАЖДАН, ПОЛУЧАЮЩИХ СУБСИДИИ ДЕПАРТАМЕНТА ЖИЛИЩНОГО ХОЗЯЙСТВА И ГОРОДСКОГО РАЗВИТИЯ (HUD)

Раздел 236

«КАК РАССЧИТЫВАЕТСЯ ВАША АРЕНДНАЯ ПЛАТА»

Управление жилищного хозяйства

** Июнь 2007 г. **

Данный информационный бюллетень предназначен для общего ознакомления представителей владельца/руководства (ПВ) и граждан, получающих субсидии Департамента жилищного хозяйства и городского развития (Department of Housing and Urban Development, HUD), с правами и обязанностями в отношении подтверждения доходов и предоставления сведений о доходах.

Почему важно правильно определить размер доходов и арендной платы

Исследования, проведенные Департаментом жилищного хозяйства и городского развития, показывают, что многие семьи выплачивают неверную арендную плату. Как правило, это вызвано следующими причинами:

- занижением сведений о доходах проживающими в арендуемом жилье семьями;
- непредоставлением представителями владельца (ПВ) исключений и вычетов, на которые имеют право проживающие в арендуемом жилье семьи.

Обязанность обеспечить выплату правильной суммы арендной платы лежит как на ПВ, так и на жильцах.

Обязанности ПВ:

- получение точных сведений о доходах;
- подтверждение получаемых жильцами доходов;
- обеспечение исключений и вычетов, на которые жильцы имеют право;
- точный расчет арендной платы;
- предоставление съемщикам экземпляра договора аренды жилья и расчетов по доходам и арендной плате;

- перерасчет арендной платы в случае изменения состава семьи;
- перерасчет арендной платы при снижении доходов жильца;
- перерасчет арендной платы при увеличении доходов жильца более чем на 200 долларов в месяц;
- по запросу предоставление информации о правилах деятельности ПВ;
- уведомление жильцов об изменениях в требованиях или практических методах предоставления отчетности о доходах или определения размера арендной платы.

Обязанности жильцов:

- предоставление точной информации о составе семьи;
- предоставление сведений обо всех доходах;
- хранение копий документов, бланков и квитанций, подтверждающих доходы и расходы;
- предоставление информации об изменении состава семьи и дохода между ежегодными повторными сертификациями;
- подписание формы согласия на проверку доходов;
- выполнение предъявляемых к жильцам требований и правил проживания.

Определение доходов

Ожидаемый валовой доход семьи определяет не только правомочность, но также сумму арендной платы семьи. Для расчета арендной платы семьи используется ожидаемый доход с учетом исключений и вычетов, который семья получит в течение последующих 12 (двенадцати) месяцев.

Что такое годовой доход?

Валовой доход – доход, не облагаемый налогом = годовой доход

Что такое скорректированный доход?

Годовой доход – вычеты = скорректированный доход

Определение размера арендной платы

Формула расчета арендной платы по Разделу 236:

Все объекты, реализованные в рамках Раздела 236, имеют минимальную арендную плату (базовая арендная плата) и максимальную арендную плату (рыночная арендная плата).

Раздел 236 БЕЗ пособия на оплату коммунальных услуг — это наибольшая из следующих сумм:

- 30 % ежемесячного скорректированного дохода семьи;
- базовая арендная плата;
- однако не выше рыночной арендной платы.

Раздел 236 С пособием на оплату коммунальных услуг — это наибольшая из следующих сумм:

- 30 % ежемесячного скорректированного дохода семьи за вычетом пособия на оплату коммунальных услуг;
- 25 % ежемесячного скорректированного дохода семьи;
- базовая арендная плата;
- однако не выше рыночной арендной платы.

Пособие на оплату коммунальных услуг

одобрется HUD, когда стоимость всех или части коммунальных услуг (за исключением оплаты телефона) не включена в арендную плату за жилищную единицу, и выплата коммунальных услуг является обязанностью семьи, проживающей в жилищной единице. Пособие по оплате коммунальных услуг не рассчитано на оплату всех фактических расходов на коммунальные услуги. Это пособие предназначено лишь для оказания помощи семьям в оплате таких услуг.

Доходы и имущество

Граждане, получающие субсидию Департамента жилищного хозяйства и городского развития, обязаны отчитываться обо **всех** своих доходах, поступивших из всех источников, перед Владелцем или Представителем владельца. Не облагаемые налогом доходы и вычеты учитываются в процессе определения арендной платы.

При определении суммы доходов от активов, которая будет включаться в годовой доход, учитывается фактический доход от активов. Однако, если денежная стоимость всех активов превышает 5 000 долларов, в годовой доход включается наибольшая из следующих двух сумм: 2 % от общей стоимости активов или фактический доход, полученный от активов.

Годовой доход включает:

- полную сумму заработной платы (до удержаний), сверхурочные, комиссии, вознаграждения, чаевые, премии и прочие виды компенсаций за оказанные услуги;
- чистый доход от работы предприятия или ведения профессиональной деятельности;
- проценты, дивиденды и любой прочий чистый доход от движимого или недвижимого имущества (см. разделы «Активы включают/не включают» ниже);
- полную сумму периодических выплат, получаемых от органов социального обеспечения, аннуитетов, страховых полисов, пенсионных фондов, пенсий, пособий по нетрудоспособности или в связи со смертью, прочих аналогичных выплат, включая единовременные или ожидаемые ежемесячные выплаты в связи с отложенным началом периодических выплат;** (За исключением отсроченных периодических выплат дополнительного социального дохода и пособий по социальному обеспечению. См. раздел «Исключения для годового дохода» ниже.)**
- выплаты, заменяющие заработок, например пособие по безработице или нетрудоспособности, компенсация работника и выходное пособие;** (За исключением единовременных сумм, увеличивающих размер имущества семьи. См. раздел «Исключения для годового дохода» ниже.)**
- материальную помощь;
- периодические и устанавливаемые пособия, например алименты и пособия на содержание ребенка, регулярные пожертвования и акты дарения со стороны организаций или частных лиц, не проживающих в данном помещении;
- все регулярные платежи, специальные платежи и пособия служащим вооруженных сил (за исключением особых платежей за участие в военных действиях);

- ** Только для программ, перечисленных в Разделе 8, любая финансовая помощь, превышающая полученные для оплаты обучения суммы в соответствии с Законом о высшем образовании (Higher Education Act) 1965 г., считается доходами данного лица. Данная финансовая помощь не учитывается в качестве годового дохода лиц старше 23 лет с детьми-иждивенцами или студентов, проживающих совместно с родителями, которые получают указанную в Разделе 8 помощь. В рамках данного пункта при определении доходов финансовая помощь не включает в себя заемные средства.**

Активы включают:

- акции, облигации, казначейские векселя, депозитные сертификаты, депозитные счета денежного рынка;
- индивидуальные пенсионные счета и счета Киу;
- пенсионные фонды;
- денежные средства, хранящиеся на сберегательных и текущих счетах, в банковских сейфах, дома и т. д.;
- денежную стоимость полного полиса страхования жизни, которая может быть выплачена лицу до его смерти;
- долю в арендуемом имуществе и прочие капиталовложения;
- личное имущество, хранимое в виде инвестиций;
- единовременные или разовые суммы;
- закладную или документ об учреждении трастового фонда на имя заявителя;
- активы, реализованные за сумму ниже справедливой рыночной стоимости.

Активы не включают:

- необходимое личное имущество (одежду, мебель, автомобили, обручальное кольцо, специально оборудованные транспортные средства для инвалидов);
- долю в доверительной собственности на землю индейских резерваций;
- полисы срочного страхования жизни;
- долю в кооперативе, в котором проживает семья;
- активы, используемые для обеспечения деятельности действующего предприятия;
- активы, фактически не принадлежащие заявителю на праве собственности либо оформленные на его имя, если при этом:
 - активы и любой извлекаемый из них доход начисляются в пользу иного лица, не являющегося членом семьи; и
 - это иное лицо выплачивает подоходный налог на доход, извлекаемый из активов;
- активы, к которым заявитель не имеет доступа и которые не приносят ему дохода (например: подвергаемая насилию жена владеет жилым домом совместно со своим мужем, однако в связи с семейной ситуацией она не получает дохода от данного актива и не может перевести активы в денежную форму);
- активы, реализованные за сумму ниже справедливой рыночной стоимости в результате:
 - отчуждения имущества за долги;
 - банкротства;
 - соглашения о разводе или раздельном проживании, если заявитель или жилец получает существенную компенсацию, не обязательно наличными деньгами.

Исключения для годового дохода:

- доход от занятости детей (в т. ч. детей на патронатном воспитании) в возрасте до 18 лет;
- платежи, полученные за патронатное воспитание детей или патронатные услуги для взрослых (как правило, инвалидов, которые не являются родственниками семьи жильца и не могут проживать отдельно);
- единовременные суммы, увеличивающие размер активов семьи, например наследство, страховые выплаты (в т. ч. по медицинскому страхованию, страхованию от несчастных случаев и компенсации по увольнению), прирост капитала и компенсации за ущерб, нанесенный движимому или недвижимому имуществу;
- полученные семьей суммы, предназначенные непосредственно для покрытия или возмещения медицинских расходов какого-либо члена семьи;
- доходы постоянно проживающей сиделки;
- ** В зависимости от включения дохода по перечисленным в Разделе 8 программам для студентов высших учебных заведений в раздел «Годовой доход включает», ** полная сумма финансовой помощи студентам выплачивается либо непосредственно студенту, либо учебному заведению;
- особые выплаты члену семьи – служащему вооруженных сил, участвующему в военных действиях;
- суммы субсидий по учебным программам, финансируемым HUD;
- суммы, полученные инвалидом, которые в течение ограниченного периода времени не учитывались для определения права получения дополнительного социального дохода и пособий в связи с тем, что они отложены для использования в рамках плана достижения финансовой независимости (Plan to Attain Self-Sufficiency, PASS);
- суммы, полученные участником других программ государственной помощи, которые специально предназначены для оплаты или компенсации понесенных подотчетных расходов (на специальное оборудование, одежду, транспорт, уход за детьми и т. д.) исключительно для участия в конкретной программе;
- регулярное пособие за услуги, оказываемые жильцом (не более 200 долларов в месяц);
- случайные заработки и пособия члена семьи в связи с его участием в квалификационной программе штата или местной программе обучения для получения работы, а также обучения члена семьи в качестве проживающего в арендуемом помещении руководящего персонала;
- временные, разовые или случайные доходы (в т. ч. подарки);
- репарации, выплаченные жертвам нацизма правительством иностранного государства по искам, поданным в соответствии с законодательством такого государства;
- заработки свыше 480 долларов для каждого студента очного отделения в возрасте 18 лет и старше (за исключением главы семьи, совместного арендатора жилья и супруга/супруги);
- платежи усыновителям в размере свыше 480 долларов на каждого усыновленного ребенка;

- отсроченные периодические платежи дополнительного социального дохода и пособий по социальному обеспечению, которые получены единовременно или будут выплачиваться ежемесячно;
- суммы, полученные членом семьи в форме возмещений или уступок уплаченного за жилищную единицу налога на имущество в соответствии с законодательством штата или местным законодательством;
- суммы, выплаченные государственным органом семье, член которой имеет инвалидность вследствие порока развития и проживает дома, с целью компенсации стоимости услуг и оборудования, необходимых для проживания такого члена семьи дома.

Исключения, предписанные федеральным законодательством:

- сумма ассигнования, предоставленного правомочному домохозяйству в соответствии с Законом о продовольственных талонах (Food Stamp Act) 1977 г.;
- выплаты волонтерам в соответствии с Законом об услугах волонтеров в помощи по хозяйству (Domestic Volunteer Services Act), 1973 г.;
- выплаты, полученные в соответствии с Законом об исконных поселениях Аляски (Alaska Native Claims Settlement Act);
- доходы, полученные от определенных субмаргинальных земель США, находящихся в доверительной собственности для определенных индейских племен;
- выплаты или пособия в рамках Программы помощи малоимущим семьям в оплате электроэнергии (Low-Income Home Energy Assistance Program) Министерства здравоохранения и социального обеспечения (Department of Health and Human Services);
- выплаты, получаемые в рамках программ, целиком или полностью финансируемых в соответствии с Законом о партнерстве в области профессионального обучения (Job Training Partnership Act);
- доходы, полученные от распоряжения средствами индейцев племени Оттава рода Гранд-Ривер (Grand River Band of Ottawa Indians);
- первые 2 000 долларов из долей на душу населения, полученных из фонда судебных решений, созданного Комиссией по претензиям индейского населения (Indian Claims Commission) или Исковым судом США, доли отдельных индейцев в фонде доверительной собственности или резервациях, в т. ч. первые 2 000 долларов в год дохода, полученного отдельными индейцами из денежных средств, начисленных в результате владения долями в таких фондах доверительной собственности или резервациях;
- суммы стипендий, финансируемых в соответствии с Титулом IV Закона о высшем образовании 1965 г., в т. ч. присужденные в рамках федеральной программы «Учись и работай» (work-study program) или программ помощи студентам Бюро по делам индейцев (Bureau of Indian Affairs);
- выплаты, полученные в рамках программ, финансируемых в соответствии с Титулом V

Закона о пожилых американцах (Older Americans Act) 1985 г.;

- платежи, полученные 1 января 1989 г. или после этой даты от Фонда помощи жертвам «оранжевого реактива» (Agent Orange Settlement Fund) или любого иного фонда, созданного для компенсаций в соответствии с судебным процессом, связанным с качеством и безопасностью продукции (*In Re Agent-product liability litigation*);
- платежи, полученные в соответствии с Законом об исконных поселениях штата Мэн (Maine Indian Claims Settlement Act) 1980 г.;
- стоимость ухода за детьми, предоставленного или обеспеченного в соответствии с Законом о субсидиях на развитие системы ухода за детьми (Child Care and Development Block Grant Act) 1990 г. (или какая-либо сумма, полученная в качестве вознаграждения за такой уход или в качестве компенсации за расходы, понесенные в связи с таким уходом за детьми);
- компенсационные выплаты по налоговому зачету за заработанный доход (earned income tax credit, EITC), полученные 1 января 1991 г. или после этой даты;
- выплаты Комиссией по претензиям индейского населения конфедерации племен и родов Якима (Confederated Tribes and Bands of Yakima Indian Nation) или племени Апаچی резервации Мескалеро (Apache Tribe of Mescalero Reservation);
- пособия, зарплаты и выплаты участникам программы AmeriCorps в соответствии с Законом о национальной и общественной службе (National and Community Service Act) 1990 г.;
- любое пособие, выплачиваемое в соответствии с разделом 1805 Титула 38 Свода законов США (U.S.C.) ребенку ветерана вьетнамской войны, страдающему врожденной спинномозговой грыжей;
- любая сумма компенсации жертве преступления (в соответствии с Законом о защите жертв преступлений (Victims of Crime Act)), полученная в рамках помощи жертвам преступлений (или выплата/компенсация стоимости такой помощи), как определено Законом о защите жертв преступлений в связи с совершением против заявителя преступления, указанного в Законе;
- пособия, зарплаты и выплаты лицам в рамках Закона об инвестициях в рабочую силу (Workforce Investment Act) 1998 г.;
- любые отсроченные пособия по инвалидности, выделяемые Департаментом по делам ветеранов (Department of Veterans Affairs), которые получены сьемщиком одновременно или будут выплачиваться ежемесячно в соответствии с Законом о жилищном строительстве и восстановлении экономики (Housing and Economic Recovery Act, HERA) 2008 г.

Вычеты:

- 480 долларов на каждого иждивенца, включая студентов очного отделения и инвалидов;
- 400 долларов на каждого пожилого члена семьи или инвалида;

- невозмещаемые медицинские расходы на любого пожилого члена семьи или инвалида, в целом превышающие 3 % годового дохода;
- обоснованные невозмещаемые расходы на уход на дому и вспомогательные аппараты для члена семьи-инвалида (инвалидов), которые дают возможность другому члену семьи (членам семьи) работать, в целом превышающие 3 % годового дохода;
- если пожилой член семьи имеет как невозмещаемые медицинские расходы, так и расходы по субсидии по инвалидности, вычет 3 % расходов из доходов семьи применяется лишь один раз;
- любые разумные расходы на уход за детьми в возрасте до 13 лет, который дает возможность члену семьи работать или продолжать образование.

Справочные материалы

Нормативно-правовые акты:

- Общие требования программы HUD (General HUD Program Requirements); часть 5 Титула 24 Свода федеральных правил (CFR).

Руководство:

- 4350.3, Требования к занятости для участия в программах субсидирования многосемейного жилья (Occupancy Requirements of Subsidized Multifamily Housing Programs).

Уведомления:

- «Исключения, предписанные федеральным законодательством» («Federally Mandated Exclusions»), уведомление 4669 от 20 апреля 2001 г, том 66 Федерального реестра.

Дополнительная информация:

Дополнительную информацию о программах HUD можно найти на странице HUD в Интернете по адресу <http://www.hud.gov>.

