

«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».

ОБРАЗЕЦ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ДЛЯ СУБСИДИРУЕМЫХ ПРОГРАММ

1. Стороны и
единица жилья
(квартира): Сторонами данного Договора являются (A) , далее —
Арендодатель, и
 (B) , далее —
Арендатор. Арендодатель сдает в аренду Арендатору (-ам) квартиру номер
 (C) , которая находится по адресу
 (D) , в
данном проекте под названием (E) .
2. Продолжитель-
ность (Срок): Первоначальный срок действия данного Договора начинается (F) и
заканчивается (G) . После завершения первоначального срока действия
данный Договор будет продлеваться на последующие сроки длительностью
 (H) каждый, если только его действие не будет автоматически
прекращено, как это указано в пункте 23 данного Договора.
3. Арендная плата: Арендатор согласен заплатить (I) долл. США за неполный месяц,
заканчивающийся (J) . После этого Арендатор согласен выплачивать
арендную плату в размере (K) долл. США в месяц. Эту сумму необходимо
переводить (L) дня каждого месяца на
счет (M) . Арендатор
понимает, что эта ежемесячная арендная плата меньше рыночной
(несубсидированной) арендной платы, которую необходимо выплачивать за эту
квартиру. Эта меньшая арендная плата возможна или из-за того, что ипотека по
данному проекту субсидируется Министерством жилищного строительства и
городского развития (HUD), и/или из-за того, что HUD делает ежемесячные выплаты
Арендодателю от имени Арендатора. Сумма, если таковая предусмотрена, которую
HUD выплачивает ежемесячно от имени Арендатора, называется денежной помощью
Арендатору и указана в строке «Денежная помощь» формы-подтверждения владельца
дома о соблюдении Арендатором процедур отбора и сдачи в аренду HUD, которая
является Приложением № 1 к данному Договору.
4. Изменения доли
арендной платы
Арендатора: Арендатор соглашается с тем, что сумма арендной платы, которую выплачивает
Арендатор, и/или сумма денежной помощи, которую HUD выплачивает от имени
Арендатора, может изменяться в течение срока действия данного Договора, если:
- a. HUD или Администратор договора (например, Государственное жилищное
агентство) решает, в соответствии с процедурами HUD, что необходимо
увеличить арендную плату;
 - b. HUD или Администратор договора изменяет размер любого пособия на
оплату коммунальных платежей или услуг, которые включаются в часть
арендной платы Арендатора;
 - c. доход, количество человек в семье Арендатора или другие факторы, которые
учитываются при подсчете доли арендной платы Арендатора, изменяются, и
согласно процедурам HUD арендная плата Арендатора или денежная помощь
должны быть изменены для отображения этого изменения;

«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».

- d. изменения арендной платы или денежной помощи Арендатора необходимы в результате повторной сертификации HUD или из-за субсидий для завершения процедур;
- e. процедуры HUD для подсчета денежной помощи или изменения арендной платы Арендатора; или
- f. Арендатор не предоставляет информацию о своем доходе, составе семьи или о других факторах, которые необходимы Арендодателю.

Арендодатель соглашается внести изменения в арендную плату Арендатора или в денежную помощь арендатора только в соответствии с временными рамками и административными процедурами, указанными в руководствах, инструкциях и постановлениях HUD, связанных с управлением программами жилищного субсидирования. Арендодатель соглашается отправить письменное уведомление Арендатору как минимум за 30 дней до любого повышения арендной платы Арендатора, кроме случаев, указанных в пунктах 11, 15 или 17. В этом уведомлении должна указываться новая сумма, которую Арендатору необходимо выплачивать, дата, когда новая сумма вступает в силу, и причины изменения арендной платы. В уведомлении также должно сообщаться, что Арендатор может встретиться с Арендодателем для обсуждения изменения арендной платы.

5. Изменения, связанные с задержкой платежей и возвращенными чеками:

Если Арендатор не выплачивает полную сумму арендной платы, указанной в пункте 3, к окончанию 5-го дня месяца, Арендодатель может взимать дополнительный платеж в размере 5 долл. США на 6-й день месяца. Затем Арендодатель может взимать 1 долл. США за каждый дополнительный день полностью неуплаченной арендной платы в течение месяца. Арендодатель не может прекратить действие данного Договора из-за неуплаты дополнительной суммы за задержку платежа, но может аннулировать данный Договор за неуплату арендной платы, как описано в пункте 23. Арендодатель может взимать дополнительный платеж в размере (N) долл. США за второй или любой следующий раз, когда чек не принимается к оплате (возврат чека). Взимаемые суммы, которые обсуждаются в этом пункте, являются дополнением к обычной ежемесячной арендной плате, которую должен выплачивать Арендатор.

6. Состояние жилой единицы (квартиры):

Подписывая данный Договор, Арендатор подтверждает, что квартира безопасная, чистая и находится в хорошем состоянии. Арендатор согласен с тем, что все приборы и оборудование в квартире находятся в хорошем рабочем состоянии, кроме тех, что описаны в отчете об осмотре квартиры, который является Приложением № 2 к данному Договору. Арендатор также согласен с тем, что Арендодатель не давал никаких обещаний украсить, изменить, отремонтировать или улучшить квартиру, кроме тех, что указаны в отчете об осмотре квартиры.

7. Изменения, связанные с коммунальными платежами и услугами:

В следующих таблицах описывается оплата коммунальных и других услуг, связанных с проживанием в квартире. Арендатор согласен с тем, что в этих таблицах точно описаны коммунальные и другие услуги, которые оплачиваются Арендодателем, и те, которые оплачиваются Арендатором.

«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».

- a. Арендатор должен оплачивать коммунальные услуги, указанные в колонке (1). Оплата должна переводиться прямо на счет соответствующей компании, предоставляющей коммунальные услуги. Пункты, указанные в колонке (2), включены в арендную плату Арендатора.

(1)		(2)
Поставьте «x» возле любой коммунальной услуги, за которую платит непосредственно Арендатор.	Вид коммунальной услуги Отопление, электричество, электрические приборы для приготовления еды, вода, другие (укажите)	Поставьте «x» возле каждой коммунальной услуги, которая включена в арендную плату Арендатора.
<u> (O) </u> _____ _____ _____ _____	_____ _____ _____	<u> (O) </u> _____ _____ _____ _____

- b. Арендатор согласен выплачивать Арендодателю сумму, указанную в колонке (3), в день уплаты арендной платы. Арендодатель подтверждает, что министерство HUD поручило ему получать вид платежа, указанный в колонке (3), и что суммы, указанные в колонке (3), не превышают суммы, разрешенные HUD.

	(3)
Стоянка Другое (укажите)	Укажите сумму в долл. США, которую Арендатор выплачивает Арендодателю в дополнение к арендной плате
_____ _____	<u> (O) </u> долл. США _____ долл. США _____ долл. США

8. Обеспечительные платежи:

Арендатор предоставил Арендодателю обеспечительный платеж в размере (P) долл. США. Арендодатель будет держать у себя этот обеспечительный платеж на протяжении того времени, в течение которого Арендатор будет проживать в квартире. После того, как Арендатор выехал из квартиры, Арендодатель должен решить, имеет ли Арендатор право на получение любой части или всего обеспечительного платежа. Размер возвращаемой суммы должен определяться в соответствии со следующими условиями и процедурами:

- a. Арендатор имеет право на возврат обеспечительного платежа, только если Арендатор отправил Арендодателю письменное уведомление о намерении выехать из квартиры за 30 дней до этого, согласно пункту 23, если только Арендатор не мог отправить такое уведомление по не зависящим от него причинам.

«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. После того как Арендатор выехал из квартиры, Арендодатель должен осмотреть квартиру и составить отчет об осмотре квартиры. Арендодатель должен разрешить Арендатору присутствовать при осмотре квартиры, если Арендатор об этом попросит.
- c. Арендодатель вернет Арендатору сумму обеспечительного платежа плюс проценты, которые насчитывались (Q) %, начиная с (R) , за вычетом любой суммы, необходимой для оплаты:
 - (1) неоплаченной арендной платы;
 - (2) повреждений, которые не связаны с нормальным износом и не указаны в отчете об осмотре квартиры;
 - (3) в счет задержек платежей за аренду квартиры и возвращенных чеков, как описано в пункте 5; и
 - (4) в счет невозвращенных ключей, как описано в пункте 9.
- d. Арендодатель согласен выплатить сумму, подсчитанную в пункте 8с, в течение (S) дней, после того как Арендатор съедет с квартиры, вернет квартиру в собственность Арендодателя и сообщит свой новый адрес. Арендодатель также должен предоставить Арендатору список издержек, которые были вычтены из обеспечительного платежа. Если Арендатор не согласен с Арендодателем относительно удержанных сумм и просит встретиться с Арендодателем, Арендодатель должен согласиться встретиться с Арендатором и в неофициальном порядке обсудить спорные удержанные суммы.
- e. Если квартира сдается в аренду более чем одному человеку, Арендаторы должны согласиться, что они обсудят, как они будут делить любую возвращенную сумму. Арендодатель может вернуть обеспечительный платеж любому из Арендаторов, указанных в пункте 1 данного Договора.
- f. Арендатор понимает, что Арендодатель не будет высчитывать из обеспечительного платежа арендную плату за последний месяц или за издержки за ремонт, понесенные Арендатором, согласно пункту 11.

9. Ключи и замки: Арендатор согласен не устанавливать дополнительные или другие замки или решетки на любых дверях или окнах квартиры без предварительного письменного разрешения Арендодателя. Если Арендодатель одобряет просьбу Арендатора установить такие замки, Арендатор согласен предоставить Арендодателю ключ от каждого замка. По истечении срока действия данного Договора Арендатор согласен вернуть все ключи от квартиры Арендодателю. Арендодатель может попросить Арендатора уплатить сумму в размере (T) долл. США за каждый невозвращенный ключ.

10. Ремонт и содержание:

«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».

a. Арендодатель согласен:

- (1) регулярно убирать в местах общего пользования;
- (2) поддерживать безопасность в местах общего пользования;
- (3) организовывать сбор и вывоз мусора;
- (4) поддерживать все оборудование и приборы в хорошем рабочем состоянии;
- (5) делать необходимый ремонт как можно скорее;
- (6) поддерживать наружное освещение в хорошем состоянии;
- (7) предоставлять услуги по дезинсекции по мере необходимости;
- (8) поддерживать прилегающую территорию и зеленые насаждения в хорошем состоянии.

b. Арендатор согласен:

- (1) содержать квартиру в чистоте;
- (2) использовать все приборы, приспособления и оборудование безопасным способом и только в целях, для которых они предназначены;
- (3) не загрязнять прилегающую территорию или места общего пользования;
- (4) не ломать, повреждать, портить или удалять любую часть квартиры, мест общего пользования или прилегающей территории;
- (5) своевременно сообщать Арендодателю о любых поломках сантехники, приспособлений, приборов, оборудования для отопления или охлаждения или любых других элементов квартиры или связанных с ней помещений; и
- (6) выносить мусор и отходы из квартиры, соблюдая чистоту и безопасность.

11. Ущерб:

Если ущерб нанесен вследствие халатности, неправильного использования или небрежности со стороны Арендатора, его семьи или гостей, Арендатор согласен оплатить:

- a. стоимость всего ремонта и сделать это в течение 30 дней после получения требования Арендодателя возместить нанесенный ущерб, а также
- b. арендную плату за квартиру на тот срок, в течение которого она будет повреждена, вне зависимости от того, будет ли в это время там жить Арендатор. Арендатор понимает, что HUD не будет выплачивать денежную помощь за любой период, когда в квартире никто не проживает. За любой такой период Арендатор согласен платить одобренную HUD рыночную арендную плату, а не ту арендную плату, которая указана в пункте 3 данного Договора.

«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».

12. Ограничение изменений: 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, Арендодатель должен позволить арендатору оплатить это изменение в соответствии с законом «О справедливом решении жилищных вопросов» (Fair Housing Act).

13. Общие ограничения: Арендатор должен жить в квартире, и квартира должна быть единственным местом проживания Арендатора. Арендатор должен использовать квартиру только как частное жилье для себя и людей, указанных в форме-подтверждении владельца дома о соблюдении Арендатором процедур отбора и сдачи в аренду HUD, Приложение 1. Арендатор согласен разрешать другим людям жить в квартире только после получения предварительного письменного разрешения Арендодателя. Арендатор согласен не делать следующего:

- a. передавать в субаренду или переуступать права на квартиру или на любую часть квартиры;
- b. использовать квартиру в незаконных целях;
- c. участвовать или разрешать заниматься незаконной деятельностью в квартире, в местах общего пользования или на прилегающей территории;
- d. иметь домашних животных или любых других животных в квартире без предварительного письменного разрешения Арендодателя, однако Арендодатель должен разрешить арендатору иметь животное, которое обоснованно необходимо, если арендатор имеет инвалидность, и должен позволять гостям приходить с животными, если они необходимы из-за их инвалидности, или
- e. создавать или разрешать создавать шум или заниматься деятельностью, которая будет нарушать права или покой соседей. Арендатор согласен регулировать уровень звука любого радио, проигрывателя, телевизора или музыкального инструмента до такого уровня, который не будет беспокоить покой соседей.

14. Правила: Арендатор согласен выполнять правила проживания в доме, которые включены в Приложение № 3 к данному Договору. Арендатор согласен выполнять дополнительные установленные правила после даты вступления в силу данного Договора, если:

«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».

- a. эти правила обоснованно имеют отношение к безопасности, уходу и чистоте здания и безопасности, комфорту и удобству Арендаторов и
- b. Арендатор получит письменное уведомление о предлагаемых правилах как минимум за 30 дней до их введения.

15. Регулярно
назначаемые
повторные
сертификации:

Каждый год примерно (U) дня (V) месяца Арендодатель будет просить Арендатора предоставить информацию о доходе и составе семьи, а также любую другую информацию, которая требуется HUD, с целью определения арендной платы Арендатора и денежной помощи, если таковая необходима. Арендатор согласен предоставлять точную вышеуказанную информацию и делать это до той даты, которая указана в просьбе Арендодателя. Арендодатель будет проверять информацию, предоставленную Арендатором, и использовать проверенную информацию для повторного подсчета суммы арендной платы Арендатора и денежной помощи, если таковая необходима.

- a. Если Арендатор не предоставляет необходимой информации для повторной сертификации до той даты, которая указана в просьбе Арендодателя, Арендодатель может налагать следующие штрафы. Арендодатель может использовать эти штрафы только в соответствии с административными процедурами и временными рамками, указанными в постановлениях, руководствах и инструкциях HUD, связанных с управлением программами жилищного субсидирования.
 - (1) Потребовать от Арендатора выплачивать более высокую, одобренную HUD рыночную арендную плату за квартиру.
 - (2) Повышать арендную плату в любом размере на основании повторной сертификации, без предварительного уведомления за 30 дней до этого, которое требуется в других случаях согласно пункту 4 данного Договора.
- b. Арендатор может попросить встретиться с Арендодателем для обсуждения любых изменений в арендной плате или в денежной помощи, которые произошли в результате повторной сертификации. Если Арендатор просит о такой встрече, Арендодатель должен согласиться встретиться с Арендатором и обсудить, как рассчитывалась арендная плата Арендатора и денежная помощь, если таковая необходима.

16. Сообщение об изменениях после очередной регулярной запланированной повторной сертификации:

- a. Если происходит любое из следующих изменений, Арендатор согласен сообщить о них Арендодателю немедленно.

«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».

- (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 снижении дохода или о любых изменениях других факторов, которые учитываются при начислении арендной платы Арендатора. Если только у Арендодателя нет подтверждения, что это снижение дохода или изменение других факторов будет длиться меньше одного месяца, Арендодатель должен проверить эту информацию и произвести соответствующее снижение 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 снижение 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; в противном случае Арендодатель может выселить Арендатора за неуплату арендной платы. (Редакция 3/22/89)
- c. Если Арендатор не сообщает Арендодателю об этих временных изменениях, Арендодатель может увеличить арендную плату Арендатора до уровня рыночной арендной платы, одобренной HUD. 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.

17. 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.

«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».

- (1) Арендатор не предоставляет Арендодателю информацию или сведения, которые требуются в пункте 15 или 16, 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 Арендатору 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. Если Арендатор попросит обсудить прекращение предоставления арендной платы, Арендодатель должен согласиться встретиться с Арендатором.
- c. 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, которые требуют применения процедуры HUD, если Арендодатель принимает решение, что Арендатор имеет право на получение денежной помощи, и если имеется возможность выплачивать денежную помощь.

18. Обязанность Арендатора в отношении компенсаций:

Если арендатор предоставляет ложную информацию в любой заявке, сертификате или просьбе о временном изменении или не сообщает о временных изменениях в доходе семьи или о других факторах, как это требуется в пункте 16 данного Договора, и в результате чего ему начисляется арендная плата в размере менее суммы, которая требуется при использовании формул начисления арендной платы HUD, Арендатор согласен компенсировать Арендодателю разницу между арендной платой, которая должна была быть назначена, и уплаченной арендной платой. Арендатор не обязан компенсировать Арендодателю слишком низкую арендную плату, которая была назначена исключительно по ошибке Арендодателя, связанной с выполнением процедур HUD для подсчета арендной платы и денежной помощи.

19. Размер квартиры:

Арендатор понимает, что HUD требует, чтобы Арендодатель передавал в пользование квартиры в соответствии с письменными стандартами временного проживания Арендодателя. Эти стандарты включают рассмотрение размера квартиры, отношений между членами семьи, возраст и пол членов семьи и предпочтение семьи. Если Арендатор имеет или получает право на квартиру другого размера и квартира необходимых размеров становится доступной, Арендатор согласен:

«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».

- a. выехать в течение 30 дней после уведомления Арендодателя о том, что квартира необходимых размеров стала доступна в пределах данной программы; или
- b. оставаться в той же квартире и платить рыночную арендную плату, одобренную HUD.

20. Право Арендодателя на вход в квартиру:

- a. Арендодатель согласен входить в квартиру только в разумное время, предварительно сообщать о своем намерении зайти в квартиру и входить в квартиру только после получения согласия Арендатора на это, кроме случаев, когда срочность не позволяет отправить такое уведомление, или кроме случаев, описанных в пункте (c) ниже.
- b. Арендодатель должен дать предварительное согласие относительно входа в квартиру в следующих случаях:
 - (i) Арендатор согласен разрешать Арендодателю, его представителям или другим лицам, уполномоченным Арендодателем, входить в квартиру с целью проведения обоснованного ремонта и для периодических проверок.
 - (ii) После того как Арендатор отправил уведомление о намерении выехать из квартиры, Арендатор согласен разрешить Арендодателю показать квартиру потенциальным арендаторам в разумное время.
- c. Если Арендатор выезжает из квартиры до окончания срока действия Договора, Арендодатель может входить в квартиру для проведения косметического ремонта, реконструкции, изменения или другой подготовки квартиры для следующего арендатора.

21. Запрет дискриминации:

Арендодатель согласен не проявлять дискриминацию на основании расовой принадлежности, цвете кожи, религии, вероисповедания, национальности, пола, возраста, семейного положения и инвалидности.

22. Изменения в Договоре аренды:

Арендодатель может, после предварительного одобрения HUD, вносить изменения в условия данного Договора. Любые изменения должны вступать в силу только в конце первоначального срока действия или последующего срока действия. Арендодатель должен сообщить Арендатору о любом изменении и должен предложить Арендатору новый Договор или поправки к существующему Договору. Арендатор должен получить уведомление как минимум за 60 дней до вступления в силу предложенного изменения. Арендатор может согласиться с измененными условиями, подписав новый Договор или поправку существующего Договора и возвратив эти документы Арендодателю. Арендатор может отказаться от измененных условий, отправив Арендодателю письменное уведомление о том, что он намерен выехать из квартиры. Арендатор должен отправить такое уведомление как минимум за 30 дней до вступления в силу предлагаемого изменения. Если Арендатор не согласен с поправками договора, Арендодатель может потребовать от Арендатора выехать из квартиры, как это указано в пункте 23.

«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».

23. Прекращение аренды:

- a. Для прекращения действия данного Договора Арендатор должен отправить Арендодателю письменное уведомление за 30 дней до выезда из квартиры.
- b. Любое прекращения действия данного Договора Арендодателем должно осуществляться в соответствии с постановлениями HUD, законами штата и местными законами, а также с условиями данного Договора.
- c. Арендодатель может прекратить действие данного Договора по следующим причинам:
 1. невыполнение финансовых обязательств Арендатора, указанных в данном Договоре;
 2. невыполнение финансовых обязательств Арендатором согласно любому закону штата об арендодателе и арендаторе;
 3. преступная деятельность, связанная с наркотиками, которая осуществляется в помещениях или вблизи них, любым арендатором, членом семьи или гостем, и любая такая деятельность, которая осуществляется в помещениях любым лицом под контролем арендатора;
 4. установленный Арендодателем факт того, что член семьи занимается приемом запрещенных наркотиков;
 5. установленный Арендодателем факт того, что случаи приема запрещенных наркотиков угрожают здоровью, безопасности или праву на спокойное проживание в помещении других жильцов;
 6. преступная деятельность арендатора, любого члена семьи арендатора, гостя или другого лица под управлением арендатора:
 - (a) которая угрожает здоровью, безопасности или праву на спокойное проживание в помещении других жильцов (включая сотрудников администрации здания, которые проживают в этом здании); или
 - (b) которая угрожает здоровью, безопасности или праву на спокойное проживание в помещении людей, которые живут в непосредственной близости от этого дома;

«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».

7. если арендатор скрывается с целью избежать судебного преследования или взятия под стражу после обвинительного приговора, за преступление или попытку совершить преступление, которое является тяжким преступлением согласно законам того места, откуда этот человек сбежал, или, в случае штата Нью-Джерси, которое является серьезным мелким правонарушением;
 8. если арендатор нарушает условия условного освобождения или освобождения под честное слово согласно федеральным законам или законам штата;
 9. установленный Арендодателем факт того, что злоупотребление или случаи злоупотребления алкогольными напитками члена семьи угрожают здоровью, безопасности или праву на спокойное проживание в помещении других жильцов;
 10. если Арендодателю становится известно о том, что арендатор, любой член семьи арендатора, гость или другое лицо под управлением арендатора вовлечен в преступную деятельность, вне зависимости от того, был ли арестован или осужден арендатор, любой член семьи арендатора, гость или другое лицо под управлением арендатора за эту деятельность.
- d. Арендодатель может прекратить действие данного Договора по другим обоснованным причинам, которые включают, помимо прочего, отказ арендатора согласиться с изменениями данного Договора. Прекращение действия договора по «другим обоснованным причинам» может вступить в силу только в конце любого первоначального или последующего срока действия договора.

Термин «невыполнение финансовых обязательств по договору аренды» включает: (1) одно или больше существенных нарушений условий договора аренды; (2) неоднократные незначительные нарушения договора аренды, которые (a) подвергают опасности сам проект, (b) негативно 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, (c) мешают управлению проектом или (d) 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, или неспособность подписать и предоставить формы согласия для получения зарплаты и запроса информации у Государственных агентств по сбору данных о заработной плате); и (4) неуплата арендной платы или невыполнение любого другого финансового обязательства согласно данному договору аренды в течение срока, который превышает любой срок отсрочки, допустимый законами штата. Уплата арендной платы или выполнение любого другого финансового обязательства согласно данному договору аренды после даты платежа, но в пределах срока отсрочки, который разрешен законами штата, является незначительным нарушением.

- e. Если Арендодатель предлагает прекратить действие данного Договора,

«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».

Арендодатель согласен отправить Арендатору письменное уведомление, в котором предоставляется объяснение причин, по которым предлагается прекратить действие договора. Если Арендодатель прекращает действие данного договора по «другим обоснованным причинам», уведомление о прекращении действия договора должно быть отправлено Арендатору по почте и должно быть доставлено почтальоном лично в эту квартиру, как этого требуют правила HUD и законы штата, как минимум за 30 дней до даты, когда Арендатора попросят выехать из квартиры. Уведомления о предлагаемом прекращении действия договора по другим причинам должны отправляться в соответствии с любыми временными рамками, указанными в законах штата и местных законах. Любой период отправки уведомления согласно правилам HUD, может протекать одновременно с любым другим периодом отправки уведомления согласно законам штата и местным законам. Во всех уведомлениях о прекращении действия договора необходимо:

- указывать дату прекращения действия данного Договора;
- указывать причины прекращения действия Договора с подробной информацией, для того чтобы Арендатор мог выступить в свою защиту;
- сообщать Арендатору, что у него есть 10 дней, в течение которых он может обсудить с Арендодателем предлагаемое прекращение договора аренды. Период в 10 дней начинается со дня, когда уведомление было лично доставлено в квартиру, или со дня после даты отправки уведомления по почте. Если Арендатор просит встретиться с Арендодателем, Арендодатель должен согласиться обсудить предлагаемое прекращение действия договора и
- сообщить Арендатору о его праве защищать свои интересы в суде.

f. При выселении арендатора Арендодатель согласен полагаться только на те основания, указанные в уведомлении о прекращении действия договора, которые требуются в пункте «e».

24. Опасности: Арендатору запрещается совершать или разрешать членам его семьи или гостям совершать любые опасные действия или делать что-либо, что может увеличить страховые выплаты проекта. Такие действия считаются невыполнением финансовых обязательств. Если квартира повреждена в результате пожара, ветра или дождя до такой степени, что там больше нельзя жить, и эти повреждения не вызваны или не ухудшены Арендатором, Арендатор должен выплатить арендную плату только до даты разрушения. Дополнительная часть аренды не будет взиматься, пока квартира не будет отремонтирована до ее исходного состояния.

25. Штрафы за предоставление ложной информации: Умышленное предоставление ложной информации, связанной с доходом или другими факторами, которые учитываются при определении права на получение денежной помощи и арендной платы Арендатора, является невыполнением финансовых обязательств с последующим возможным прекращением действия договора аренды. Кроме того, Арендатор может быть оштрафован согласно федеральному законодательству. Эти штрафные санкции включают штрафы до 10 000 долл. США и тюремное заключение сроком до пяти лет.

26. Содержание данного Договора: Данный Договор и его Приложения являются составляющими полного договора между Арендодателем и Арендатором относительно квартиры. Если любой суд признает определенное положение данного Договора

«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».

недействительным или незаконным, все другие условия данного Договора останутся действительными, и как Арендодатель, так и Арендатор будут и дальше связаны обязательствами по данному Договору.

27. Приложения данного Договора: Арендатор подтверждает, что он получил копию данного Договора и следующие Приложения данного Договора и понимает, что эти Приложения являются частью данного Договора.
- a. Приложение № 1 – Форма-подтверждение владельца дома о соблюдении Арендатором процедур отбора и сдачи в аренду HUD, форма HUD-50059
 - b. Приложение № 2 - Отчет об осмотре квартиры
 - c. Приложение № 3 - Правила проживания в доме (если таковые имеются)
28. 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.
29. Проверка дохода Арендатора: Арендатор должен своевременно 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.
30. Действие данного договора аренды будет прекращено автоматически, если по любой причине будет прекращено действие Договора о предоставлении денежной помощи в Разделе 8.

«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 OMB. Запрос и требуемая сопроводительная документация отправляется HUD или Администратору договора (СА) 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 положениях о договорах 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.