**ЗАЯВЛЕНИЕ О РАСКРЫТИИ ИНФОРМАЦИИ ПОКУПАТЕЛЯ ЖИЛЬЯ**

# Для проектов, в которых

# ограничения доступности предотвращают потерю права выкупа

Вы (покупатель жилья) выразили свой интерес или собираетесь совершить покупку жилья, расположенного по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Массачусетс («Муниципалитет») по цене, меньше чем справедливая рыночная цена жилья. Жилье было построено по программе государственного субсидирования, которая требует, чтобы настоящее жилье было продано покупателю, отвечающему определенным ограничениям по доходу, активам и, в некоторых случаях, возрастным ограничениям («Правомочный покупатель»).

Взамен возможности приобрести жилье по цене меньше его справедливой рыночной цены, Вы должны дать свое согласие на определенные ограничения по использованию и передаче этого жилья. Как Собственник доступного жилья, Вы должны понимать, что существуют три (3) юридических документа, которые были или будут зарегистрированы на Ваш Объект недвижимости для обеспечения доступности по цене Вашего жилья бессрочно. Они включают:

1. ***Регулятивное соглашение***
* Регулятивное соглашение является соглашением между застройщиком, который построил Ваше жилье и Агентством жилищного финансирования «Массхаузинг». Среди прочего, регулятивное соглашение определяет требования к доступности по цене Вашего жилья.
1. ***Ограничение доступного жилья*** (также известно как «Ограничение», «Дополнительное положение» или «Дополнительное положение к свидетельству доступного жилья»).

* Ограничение доступного жилья прилагается свидетельству о праве собственности на Ваше жилье и определяет ограничения по доступности и требования, которые Вы должны выполнять для обеспечения доступности жилья бессрочно.
1. ***Ипотечный кредит по ограничению доступного жилья***, в котором «Массхаузинг» является держателем ипотеки.
* Это не финансовый ипотечный договор между Собственником жилья и «Массхаузинг». Важно понимать, что **Ипотечный договор с «Массхаузинг» не означает, что Вы берете заем или должны деньги «Массхаузинг».**  Скорее этот Ипотечный договор укрепляет условия ограничений доступности, и был внедрен как продуманный механизм для оповещения финансовых организаций, таких как банки и кредитные организации, о стоимости жилья по программе государственного субсидирования.

Все вместе, эти документы дают право Вашему Контролирующему органу и «Массхаузинг» обеспечивать обязательность требований доступности и обеспечивать выполнение требований ежегодного соответствия, описанных в Регулятивном соглашении.

Эти ограничения подробно описаны в Ограничении доступного жилья, которое будет приложено к свидетельству о праве собственности на Ваше жилье.

Настоящее Заявление о раскрытии информации покупателя жилья обобщает ограничения и требования, налагаемые Ограничением доступного жилья. **ВЫ ДОЛЖНЫ ПОЛНОСТЬЮ ПРОЧИТАТЬ ОГРАНИЧЕНИЕ ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ, ПОСКОЛЬКУ ОНО ПРЕДПОЛАГАЕТ ЮРИДИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ВАМ**.

Кроме ограничений, налагаемых Дополнительным положением к свидетельству доступного жилья, могут существовать иные правила и инструкции, которые определяют дополнительные требования или ограничения, связанные с Вашим доступным жильем. «Массхаузинг» также предоставляет информацию, помогающую Собственникам понять ограничения государственной программы субсидирования.

**I. Основное место проживания – присутствие Собственника**

Вы должны проживать в жилье и использовать его исключительно как основное место проживания в течение периода владения жильем, за исключением случаев, приведенных ниже.

**II. Необходимые согласования от Контролирующего органа**

Вы должны получит предварительное письменное согласие от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ («Контролирующий орган») до того, как Вы выполните **любой пункт** из следующего:

1. Долгосрочная или краткосрочная аренда Вашего жилья
	* Ваш Контролирующий орган может дать разрешение на аренду Вашего жилья на временной основе и не превышающую один (1) год, но Вы должны связаться с Вашим Контролирующим органом перед тем, как сдавать Ваше жилье в краткосрочную или долгосрочную аренду.
2. Рефинансирование ипотечного кредита или получение второго ипотечного займа
	* Вы должны связаться с Вашим Контролирующим органом, который рассмотрит Вашу заявку **перед тем, как вы сможете получить новый ипотечный кредит.**

**Примечание:** Ваш новый первый или второй ипотечный кредит должен иметь следующие характеристики:

* Фиксированная ставка, ипотечный кредит с полной амортизацией.
* Отсутствие штрафа за досрочную выплату или полное досрочное погашение.
* Справедливая рыночная процентная ставка – не более 2% выше текущей превалирующей ставки.
* Сумма кредита не более 97% от текущей Максимальной цены перепродажи.
* Вторичная ипотека: полная сумма всех ипотечных кредитов не должна превышать 97% от Максимальной цены перепродажи.

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ КРЕДИТНОЙ ЛИНИИ ПОД ЗАЛОГ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (HELOCS) НЕ РАЗРЕШАЕТСЯ

1. Осуществление улучшений Вашего доступного жилья
	* Капитальный ремонт должен определяться как «необходимые улучшения, которые не осуществляются ассоциацией кондоминиумов или Собственников, но должны быть проведены в целях сохранения конструктивной целостности Объекта недвижимости». Другими словами, только необходимые улучшения учитываются с точки зрения будущей цены продажи. Стоимость капитального ремонта может быть добавлены в цену перепродажи, если она утверждена заранее.
	* Если Вы планируете осуществлять улучшения в Вашем жилье, то Вам необходимо связаться с Вашим Контролирующим органом.
	* Ниже приведена не исчерпывающая таблица улучшений, которые **квалифицируются** и **не квалифицируются** как капитальный ремонт.

|  |  |
| --- | --- |
| КВАЛИФИЦИРУЕТСЯ КАК КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ | НЕ КВАЛИФИЦИРУЕТСЯ КАК КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ  |
|  |  |
| Новая крыша. | Установка центрального кондиционирования воздуха. |
| Замена окон в связи с износом. | Наружные веранды. |
| Замена сайдинга в связи с повреждением и износом. | Пристройки. |
| Наружная покраска в связи с износом. | Отделка неотделанных мест |
| Замена системы отопления или сантехники. | Гаражи. |
| Устранение конструктивных недостатков, таких как повреждения термитами или другими вредителями, водой, или другие необходимые меры. | Ландшафтные работы. |
| Замена септика. | Ремонт полов (например, замена коврового покрытия на паркет). |
| Замена бытовых приборов (кухонная плита, посудомоечная машина, холодильник). | Прочие недостатки, определенные Собственником, которые могут рассматриваться как модернизация или улучшения класса «люкс». |
| Прочие улучшения, определенные Собственником и утвержденные Контролирующим органом. |  |

Если Вы планируете сдавать Ваше жилье в краткосрочную или долгосрочную аренду; рефинансирование Вашего ипотечного кредита или получение второго кредита; или проведение ремонта в Вашем жилье, **ВЫ ДОЛЖНЫ СВЯЗАТЬСЯ С ВАШИМ КОНТРОЛИРУЮЩИМ ОРГАНОМ** (вставить ФИО. Адрес электронной почты и номер телефона)

**Если Вы не получите необходимого разрешения со стороны Контролирующего органа по любым из вышеперечисленных пунктов, возможно Вам потребуется выплачивать** любую арендную плату, доход или поступления, которые Вы получаете по сделке, по требованию Муниципалитета в его Фонд доступного жилья. Контролирующий орган или Муниципалитет могут начать судебные разбирательства для получения такой арендной платы, дохода или поступлений, а также стоимости сбора, включая юридические расходы. После оплаты затрат, остаток баланса выплачивается в Муниципалитет на депозит в его Фонд доступного жилья.

В случае, если Контролирующий орган дает согласие на любую аренду, рефинансирование или ипотечный кредит, это должны быть на условии, что вся арендная плата, доход или поступления от сделки, которые превышают фактически понесенные затраты на объект недвижимости, как определено Контролирующим органом, выплачиваются в Муниципалитет на депозит в его Фонд доступного жилья.

Ограничение доступного жилья может потребовать, чтобы сбор за перепродажу был выплачен в Контролирующий орган за его работу, необходимую в связи с любой перепродажей Объекта недвижимости, как описано ниже.

**III. Требования к перепродаже**

**Когда вы продаете свое жилье, Вам также необходимо направить письменное уведомление в Контролирующий орган и «Массхаузинг» (Департамент планирования и программ) о своем намерении совершить продажу, чтобы они смогли определить Правомочного покупателя для вашего Объекта недвижимости.**

Разрешенная цена продажи определена как «Максимальная цена перепродажи» в дополнительном положении свидетельства на доступное жилье. Она рассчитывается путем корректировки цены покупки, которую Вы заплатили за жилье с целью отражения любых изменений в среднем доходе по районе со времени, когда Вы покупали Ваше доступное жилье, до времени перепродажи плюс:

* Сбор за перепродажу, как установлено в дополнительном положении свидетельства на доступное жилье.
* Утвержденные расходы на рекламу, если имеются; и
* Утвержденный капитальный ремонт, если имеется.

Максимальная цена перепродажи никогда не может быть больше, чем сумма, которую мог оплатить Правомочный покупатель с доходом 70% от среднего дохода по району, как определено по формуле, установленной в дополнительном положении свидетельства на доступное жилье. Цена продажи также никогда не должна быть меньше, чем цена покупки, которую Вы оплатили, если только Вы не согласитесь принять более низкую цену.

У Контролирующего органа будет до 90 дней после Вашего оповещения о намерении продать жилье для принятия решения о его продаже Правомочному покупателю, Контролирующему органу, Муниципалитету или его уполномоченному лицу. Этот период времени может быть продлен в соответствии с дополнительным положением свидетельства на право собственности доступным жильем для организации закрытия, определения следующего покупателя, если первый выбранный покупатель не может получить финансирование или в случае отсутствия сотрудничества с Вашей стороны.

Вы обязаны полностью сотрудничать с Контролирующим органом и «Массхаузинг» в период перепродажи. Если правомочный покупатель не может купить жилье, и Контролирующий орган или Муниципалитет или его уполномоченное лицо также не могут купить Ваше жилье, то Вы можете продать его покупателю, который не квалифицирован как Полномочный покупатель (такой покупатель называется неправомочным покупателем) на следующих условиях:

* Продажа должна осуществляться по цене не более Максимальной цены перепродажи,
* Закрытие должно осуществляться не менее чем через 30 дней после крайнего срока закрытия, описанного выше,
* Объект недвижимости должен продаваться в соответствии с требованиями дополнительного положения свидетельства на право собственности доступным жильем, и
* В случае нескольких заинтересованных неправомочных покупателей, предпочтение должно отдаваться любому покупателю, определенному Контролирующим органом как семья соответствующего размера, доход которой составляет более 80% но менее 120% от среднего дохода по району.

Любая продажа Вами Правомочному покупателю или неправомочному покупателю (как описано в дополнительном положении свидетельства на право собственности доступным жильем) должна осуществляться в соответствии с нормальными и обычными условиями продажи недвижимости, которые определены в дополнительном положении свидетельства на право собственности доступным жильем, и которые будут включены в Ваш договор купли-продажи.

**Не существует обязательства или гарантии, что Правомочный покупатель купить Ваше доступное жилье, или что Вы получите Максимальную цену перепродажи (или любую другую цену) за продажу Вашего жилья.**

Продажа или передача дома не будет считаться законной, если (1) общая стоимость всех сборов и платежей любого вида, выданных или оплаченных выбранным покупателем превышает Максимальную цену перепродажи и (2) Свидетельство о соответствии доступного жилья, подтверждающее продажу или передачу недвижимости, не было составлено в соответствии с дополнительным положением свидетельства на право собственности доступным жильем, не было обработано Регулирующим органом и/или «Массхаузинг» и не было зарегистрировано в Регистрирующем органе.

**Если Вы попытаетесь продать или передать жилье в нарушение требований дополнительного положения свидетельства на право собственности доступным жильем, то Контролирующий орган и/или «Массхаузинг» могут, среди своих прочих прав, использовать право аннулирования любого договора на такую продажу, и саму продажу.**

**IV. Продажа залоговой недвижимости**

Если держатель ипотечного кредита направляет оповещение о том, что он намеревается начать процесс обращения взыскания на предмет залога, то согласно дополнительному положению свидетельства на право собственности доступным жильем Муниципалитет имеет право продать Объект недвижимости (или назначить другую сторону для продажи Объекта недвижимости) в течение периода 120 дней после оповещения о намерении кредитной организации начать процесс обращения взыскания.

В случае реализации варианта покупки залоговой недвижимости, цена покупки должна быть большей из двух случаев: (i) сумма сальдо задолженности, обеспеченная ипотечным кредитом, плюс остаток долга, обеспеченный иными ипотечными кредитами, старшими по приоритету, до Максимальной цены перепродажи на дату получения ипотечного кредита, плюс любые будущие авансы, начисленные проценты и/или разумные затраты и расходы, которые держатель ипотечного кредита имеет право получить, или (ii) Максимальная цена перепродажи на время реализации варианта покупки залоговой недвижимости, за исключением того, что в этом случае Максимальная цена перепродажи будет меньше, чем цена покупку, которую Вы выплатили. **Подписывая дополнительное положение свидетельства на право собственности доступным жильем, Вы соглашаетесь, что будете сотрудничать в исполнении дополнительного положения и иных необходимых документов закрытия.**

Если вариант покупки залоговой недвижимости не был реализован в течение 120 дней после направления оповещения о потере права выкупа недвижимости в Контролирующий орган и «Массхаузинг», держатель ипотеки может провести продажу залоговой недвижимости. Держатель ипотеки или неправомочный покупатель могут купить Ваше жилье по цене залоговой недвижимости, в соответствии с дополнительным положением свидетельства на право собственности доступным жильем.

Если цена продажи залоговой недвижимости больше, чем цена покупки, которая должна применяться для варианта покупки залоговой недвижимости Муниципалитетом, как описано выше, излишек должен выплачиваться в Муниципалитет. **Поставив свою подпись под** дополнительным положением свидетельства на право собственности доступным жильем**, Вы соглашаетесь передать все права и долю, которую Вы можете иметь в балансе любых поступлений залогового имущества после исполнения всех обязательств перед держателем ипотечного кредита, в Муниципалитет.**

**Не существует обязательства или гарантии в том, что Муниципалитет реализует вариант покупки залоговой недвижимости или что Ваша кредитная организация получит Максимальную цену перепродажи (или любую другую цену) при любой продаже Вашей залоговой недвижимости. Кроме этого, кредитная организация сохраняет за собой право требовать недоимку с Вас в судебном порядке.**

**V. Нарушение требований Ограничения**

Если Вы нарушите любое из условий Ограничения, то будете считаться нарушителем, и Контролирующий орган и/или Муниципалитет могут применить против Вас меры, определенные в Ограничении. Если Контролирующий орган и/или Муниципалитет применят против Вас принудительные меры, **Вы будете нести ответственность за все сборы и расходы (включая юридические расходы)** Контролирующего органа и Муниципалитета. Контролирующий орган и Муниципалитет могут наложить арест на Ваше жилье для обеспечения выполнения Вашего обязательства по оплате таких сборов и расходов.

**VI. Специальные правила для неправомочных покупателей**

Если Вы имеете право купить жилье, но не квалифицированы как Правомочный покупатель во время покупки, Вы не обязаны проживать там как в основном месте проживания. Однако, Вы должны получить разрешение от Контролирующего органа для сдачи жилья в аренду. Правила сдачи жилья в аренду для Неправомочного покупателя определяются соответствующими инструкциями по программе субсидирования. В целом, Вы можете сдавать свое жилье в аренду только жильцу, которые не квалифицирован как Правомочный покупатель на уровне аренды доступного жилья в соответствии со стандартами аренды «Массхаузинг». **Вам необходимо связаться с Контролирующим органом для получения дополнительной информации до сдачи в аренду Вашего жилья**.

**VII. Подтверждение ознакомления**

Своей подписью ниже я удостоверяю, что прочитал настоящее Заявление о раскрытии информации покупателя жилья и понимаю описанные преимущества и ограничения. Я также удостоверяю, что я прочитал Ограничение доступного жилья и понимаю юридические обязательства, которые я принимаю, подписав настоящий документ.

Вы должны связаться с Вашим Контролирующим органом (вставить ФИО, адрес и номер телефона) ,который предоставит для Вас подробную информацию в отношении Ваших обязанностей, как указано в дополнительном положении свидетельства на право собственности доступным жильем. Вы также можете обратиться за консультацией к юристу.

Дата \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 20\_\_ г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Свидетель Покупатель

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Свидетель Покупатель

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_