

Настоящий документ является переводом на русский язык юридического документа, предоставленного организацией MassHousing. MassHousing предоставляет вам настоящий документ на русском языке исключительно для вашего удобства и способствования пониманию ваших прав и обязательств. Версия настоящего документа на английском языке является официальным юридическим документом, имеющим преимущественную силу. Перевод документа на русский язык не имеет силы официального документа.

06/09

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

_____ (здесь и в дальнейшем именуемое «Администрация») в качестве агента общества с ограниченной ответственностью или партнерства _____, зарегистрированного в штате Массачусеттс, владельца Жилого комплекса (здесь и в дальнейшем именуемого «Владельцем»), настоящим сдает в аренду _____ (здесь и в дальнейшем именуемому «Арендатор») нижепоименованную Квартиру на следующих условиях и с учетом следующих положений:

Наименование Жилого комплекса: _____

Адрес Квартиры: _____

Номер здания: _____ **Номер Квартиры:** _____

A. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Ежемесячная арендная плата Арендатора за арендуемую квартиру (здесь и в дальнейшем именуемую «Квартира») составляет ___ долл. США без учета каких-либо дальнейших корректировок согласно параграфу В настоящего Договора. Арендатор осознает, что вышеназванная сумма арендной платы меньше арендной платы за Квартиру без каких-либо субсидий. Арендатору предоставляется льготная ставка арендной платы за счет субсидий, связанных с процентной ставкой по ипотечной ссуде, субсидий, предназначенных для помощи оплаты аренды жилья, или других субсидий, предоставляемых Департаментом жилищного строительства и городского развития США (ДЖСГР), и/или правительством штата Массачусеттс, или другими источниками субсидий (в дальнейшем именуемыми «Применимые программы субсидий»). Арендатор обязуется выплачивать арендную плату за месяц вперед в первый день месяца, за который осуществляется уплата.

Арендная плата включает все коммунальные услуги, за исключением оплаты телефонной связи и других категорий и видов услуг, перечисленных ниже. В случае, если организация «MassHousing» в дальнейшем разрешит Администрации исключить какие-либо виды коммунальных услуг из суммы арендной платы за Квартиру, стоимость таких коммунальных услуг должна оплачиваться непосредственно Арендатором, причем в этом случае сумма арендной платы по настоящему Договору может быть уменьшена на сумму, согласованную «MassHousing». Арендная плата не включает следующие расходы, которые должны оплачиваться отдельно:

[Категории и суммы расходов, не включенные в Арендную плату]

В. ИЗМЕНЕНИЯ СУММЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

При согласии MassHousing и в соответствии с положениями Статьи G(5) настоящего Договора, сумма ежемесячной арендной платы по настоящему Договору может быть изменена Администрацией в любое время в течение срока действия настоящего договора по любой из нижеперечисленных причин: (а) изменение структуры арендной платы для всего Жилого комплекса; (б) изменение семейного дохода, состава семьи или прочих факторов, связанных с расчетом суммы арендной платы Арендатора согласно правилам Применимых программ субсидий; (в) изменение допустимых пределов стоимости коммунальных услуг со стороны MassHousing; (г) исключение стоимости ранее включенных в арендную плату коммунальных услуг из ее состава; (д) изменение правил какой-либо Применимой программы субсидий; (е) непредоставление Арендатором сведений о семейном доходе, составе семьи и прочих факторах по требованию Администрации, и (ж) прекращение действия какой-либо Применимой программы субсидий. Арендатор соглашается с вышеперечисленными изменениями и обязуется выплачивать арендную плату с учетом вышеперечисленных изменений. За исключением вышеперечисленных положений в п. (ж), Администрация соглашается уведомить Арендатора о таких изменениях в письменном виде за 30 дней до начала действия таких изменений посредством составления Дополнения к настоящему Договору с указанием скорректированной суммы арендной платы. В вышеупомянутом уведомлении необходимо указать сумму измененной арендной платы Арендатора, дату начала действия измененной арендной платы и причину (причины) изменения арендной платы. В уведомлении также необходимо указать, что Арендатор имеет право на личную встречу с Администрацией для обсуждения измененной арендной платы. В случае изменения суммы арендной платы Арендатор имеет право на расторжение настоящего Договора и не обязан выплачивать измененную сумму арендной платы; в этом случае Арендатор предоставляет Администрации письменное уведомление о вышеуказанном в течение 10 (десяти) дней с даты направления уведомления Администрации Арендатору. Вышеуказанное расторжение Договора вступает в действие через 30 (тридцать) дней с даты применения измененной арендной платы согласно уведомлению о таком изменении.

С. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

Срок действия настоящего Договора составляет один (1) год, начиная с ____200__ г., и подлежит автоматическому продлению на год после окончания начального и всех последующих сроков действия, за исключением вышеописанных случаев его расторжения. Арендатор имеет право расторгнуть настоящий Договор по истечению первоначального срока действия или в конце любого месяца в течение последующих сроков действия посредством подачи письменного уведомления Администрации заблаговременно и не менее, чем за 30 (тридцать) дней.

В случае, если Администрация не в состоянии предоставить Квартиру Арендатору по причинам вне их контроля в течение 30 (тридцати) дней с указанной в настоящем Договоре даты, стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор посредством подачи письменного уведомления одной стороной другой стороне, и в этом случае Арендатору возмещаются все предварительно осуществленные платежи, а настоящий Договор считается расторгнутым без наступления ответственности сторон друг перед другом.

D. ГАРАНТИЙНЫЙ ЗАЛОГ

1. Настоящим Администрация подтверждает получение от Арендатора суммы ____ долл. США, которая находится на хранении у Администрации в течение срока действия настоящего Договора или его продления или возобновления, в качестве гарантийного залога за какие-либо суммы неоплаченной арендной платы, которая не была соответствующим образом удержана или вычтена согласно действующему законодательству, а также за какой-либо ущерб, причиненный Квартире по вине Арендатора; настоящим Стороны подтверждают, что данный гарантийный залог не рассматривается в качестве заранее внесенной арендной платы, и что сумма ущерба не ограничена суммой такого гарантийного залога.

Администрация настоящим соглашается поместить сумму залога на отдельный банковский счет с начислением процентов в штате Массачусеттс и в течение 30 дней с даты получения залога предоставить Арендатору квитанцию с указанием наименования и адреса банка, где содержится счет гарантийного залога, а также суммы залога и номера банковского счета.

2. Администрация обязуется вернуть Арендатору вышеуказанный гарантийный залог или его остаток, включая начисленные проценты согласно какому-либо действующему законодательству, в течение 30 (тридцати) дней после расторжения настоящего Договора или окончательного выезда Арендатора из Квартиры совместно с его имуществом, за вычетом сумм какой-либо невыплаченной арендной платы, или стоимости какого-либо ущерба, причиненного по вине Арендатора, или подлежащего ответственности Арендатора согласно условиям настоящего Договора, исключая разумный износ, совместно с актом, где содержится подробная информация о необходимых ремонтных работах для устранения ущерба, а также их фактической или расчетной стоимости в полном соответствии с применимым законодательством.
3. В случае, если Администрация удерживает гарантийный залог в течение как минимум года с даты начала аренды, Администрация обязуется выплатить или зачесть Арендатору начисленные проценты по ставке согласно какому-либо действующему законодательству по истечению каждого года аренды.
4. Администрация соглашается исполнять положения раздела 15B, Ст. 186 Общего законодательства штата Массачусеттс применительно к каким-либо гарантийным залогам, удерживаемым согласно настоящему Договору.

E. КОНТРОЛЬНЫЙ ОСМОТР

1. По получению гарантийного залога или по состоянию на дату начала проживания Арендатора в Квартире, в зависимости от того, что наступит ранее, Администрация и Арендатор должны осуществить контрольный осмотр Квартиры на предмет оценки ее текущего состояния. Администрация обязано предоставить письменное описание Квартиры с указанием ее текущего состояния, включая описание каких-либо повреждений, по форме, приведенной в Приложении А к настоящему Договору, по получению гарантийного залога или в течение 10 дней с даты начала проживания, в

зависимости от того, что наступит ранее. В течение пятнадцати (15) дней с даты получения вышеуказанного акта или в течение 15 (пятнадцати) дней после въезда в Квартиру, в зависимости от того, что наступит позже, Арендатор обязуется подписать акт и вернуть его Администрации с указанием согласия или перечислением ущерба, не отраженного Администрацией в предоставленном акте. В случае, если Арендатор предоставит отдельный перечень ущерба, Администрация обязуется в течение 15 (пятнадцати) дней с даты получения вышеуказанного перечня вернуть копию перечня Арендатору с указанием согласия либо недвусмысленного несогласия. Посредством подписания Акта контрольного осмотра в Приложении А к настоящему Договору, Арендатор признает, что Квартира была осмотрена Арендатором, одобрена Арендатором, и за исключением указанного в Акте контрольного осмотра, находится в состоянии, пригодном к проживанию, и что от Администрации не требуется организации работ по покраске, штукатурке и прочих работ, услуг и труда, связанного с занятием Квартиры Арендатором. Арендатор признает, что состояние Квартиры соответствует указанному в Акте контрольного осмотра, подписанного Арендатором, и соглашается освободить и сдать Квартиру Администрации по завершению срока проживания в идентичном состоянии за исключением естественного износа.

2. До въезда Арендатора из Квартиры Администрация обязуется, по просьбе Арендатора, произвести совместно с Арендатором осмотр Квартиры с предварительным уведомлением и в течение обычного рабочего дня. В ходе вышеуказанного осмотра Администрация обязуется принять решение о необходимости осуществления каких-либо ремонтных работ или переоформления Квартиры за счет Арендатора. В течение тридцати (30) дней с даты осмотра необходимо подготовить письменный акт с подробным описанием нанесенного ущерба и стоимости его ликвидации и предоставить его копию Арендатору.

В случае, если Арендатор покинет Квартиру без предварительного уведомления, осмотр не обязательно производить в присутствии Арендатора; в то же время, Арендатору должен быть предоставлен письменный акт с подробным описанием нанесенного ущерба, ремонтных работ по его ликвидации и стоимости таких работ (при условии, что Арендатор предоставил Администрации сведения о действующем почтовом адресе).

Г. АРЕНДАТОР ОБЯЗУЕТСЯ

1. Выплачивать арендную плату в первый день месяца, за исключением положений, оговоренных в ст. G(4) настоящего Договора. Настоящим Стороны признают, что регулярные задержки с выплатой арендной платы являются нарушением Договора и достаточным основанием для его расторжения.
2. Проживать в Квартире без конфликтов и с уважением прав прочих жильцов на удобства, безопасность, невмешательство в их дела, сохранность и мирное проживание, а также не осуществлять актов, нарушающих вышеуказанные права.
3. Поддерживать чистоту в Квартире, использовать бытовую технику, оборудование и установки с учетом требований безопасности и только по назначению; не загрязнять, разрушать, приводить в негодность, наносить ущерб или удалять какие-либо компоненты Квартиры, общих площадей или местности вокруг жилого комплекса.
4. Заблаговременно обращаться за получением письменного разрешения Администрации на увеличение количества проживающих в квартире по каким-либо причинам, за исключением рождения или усыновления ребенка; совместно с ходатайством следует подать откорректированную заявку на проживание с указанием текущего количества лиц, проживающих в квартире. Неполучение разрешения Администрации является достаточным основанием для расторжения Договора со стороны Администрации согласно настоящему Договору.
5. Оплачивать стоимость ремонта для устранения ущерба (за исключением обычного износа), причиненного в связи с намеренными или халатными действиями Арендатора, проживающих совместно с Арендатором лиц или гостей, в течение 39 (тридцати) дней после получения соответствующего счета от Администрации. Письменный счет, направленный Резиденты, должен включать подробное описание ущерба, произведенных ремонтных работ и их стоимости.
6. Незамедлительно сообщать Администрации о всех проблемах, связанных с техническим обслуживанием, и ущербом, нанесенным квартире, и не предпринимать ремонт самостоятельно.
7. Не осуществлять переуступку или сдачу Квартиры в субаренду без заблаговременно полученного письменного разрешения Администрации, не допускать проживания в Квартире (за исключением временного проживания) каких-либо лиц, не включенных в перечень в Ст. М настоящего Договора. В рамках настоящей статьи понятие «временно» означает проживание в течение не более, чем 14 (четырнадцать) дней в течение одного календарного года.
8. Не производить окраски, ремонта и каких-либо других улучшений и/или изменений или дополнений в Квартире применительно к бытовой технике, установкам или оборудованию в Квартире без письменного разрешения Администрации. Не устанавливать стиральных и сушильных машин, кондиционеров воздуха, антенн и прочих подобных устройств или оборудования без заблаговременного письменного разрешения Администрации. Не устанавливать дополнительных или других замков на дверях или окнах без заблаговременного письменного разрешения Администрации. В

случае установки дополнительных или других замков на дверях предоставить Администрации ключи от таких замков.

9. Использовать Квартиру только в качестве места индивидуального проживания и не использовать помещение для любых других целей без заблаговременно полученного письменного разрешения Администрации.
10. С учетом положений статьи G(6), обеспечить доступ Администрации в Квартиру в обычное время с уведомлением заблаговременно для производства ремонтных работ или модернизации, или, после получения уведомления от Арендатора о предстоящем выезде, для показов Квартиры потенциальным жильцам или представителям компании MassHousing или других государственных учреждений. В чрезвычайном положении обеспечить Администрации немедленный доступ в Квартиру.
11. Не заводить домашних животных без предварительного письменного разрешения Администрации, за исключением разрешенного в ст. G(14) или G(15) настоящего Договора.
12. Не допускать и не разрешать использования Квартиры с причинением нарушения покоя, шума и других беспокоящих факторов со стороны Арендатора, лиц, проживающих с Арендатором, его/ее родственников, гостей, приглашенных лиц или агентов; не допускать какого-либо беспокойства или скандалов в частных или общественных помещениях; не блокировать свободный доступ в места общего пользования.
13. Не осуществлять и не допускать совершения незаконных действий или незаконного использования Квартиры, мест общего пользования и местности вокруг жилого комплекса со стороны Арендатора, лиц, проживающих с Арендатором, его/ее родственников, гостей, приглашенных лиц или агентов; таковые действия могут включать, помимо прочего, продажу, использование, распространение, изготовление, хранение или владение незаконным оружием, наркотиками или прочими контролируемыми веществами, а также действия, которые причиняют или могут причинить физический ущерб или опасность другим лицам, а также действия, описанные в Ст. G(10) (c)-(j) ниже.
14. Арендатор соглашается осуществлять непосредственный и надлежащий надзор за его/ее детьми, совместно проживающими лицами, гостями и приглашенными лицами, а также нести полную ответственность по настоящему Договору за их действия и поведение применительно к Квартире, местам общего пользования и другим жильцам, равнозначно действиям и поведению самого Арендатора.
15. Обеспечить выполнение правил, указаний и ответственности Арендатора в рамках каких-либо Применимых программ субсидий.
16. Проживать в Квартире и использовать Квартиру в качестве единственного места проживания.
17. Выполнять утвержденные MassHousing Правила и нормы данного Жилого комплекса, которые прилагаются к настоящему Договору и являются его частью, включая их

периодические дополнения, утвержденные MassHousing и доведенные до сведения Арендатора за 30 (тридцать) дней в письменном виде.

18. Незамедлительно предоставить Администрации все письма или уведомления от Департамента жилищного строительства и городского развития или администрации Применимых программ субсидий на имя Арендатора или утвержденного лица, проживающего совместно с Арендатором, содержащие сведения о сумме или подтверждении семейного дохода в соответствии с требованиями Применимой Программы субсидии.
19. Поддерживать в рабочем состоянии детекторы дыма и прочие приборы безопасности, включая детекторы углекислого газа в Квартире; поддерживать предохранители и батарейки детекторов в непрерывно рабочем положении.

G. АДМИНИСТРАЦИЯ ОБЯЗУЕТСЯ

1. Поддерживать здание, места общего пользования, Квартиру и расположенное в ней оборудование в рабочем состоянии, соответствующем требованиям Государственных санитарных стандартов и прочих применимых законов, правил и нормативных документов государственных учреждений соответствующе компетенции, включая требования Применимых программ субсидий.
2. Без ограничений вышеуказанного, Администрация соглашается производить ремонт всех дефектов как можно быстрее после получения соответствующего уведомления Арендатора. В случае, если Арендатор считает, что он/она понес какой-либо материальный ущерб или значительные неудобства в связи с вышеуказанными дефектами, Арендатор имеет право обращаться к Администрации с вопросом об уменьшении Арендной платы пропорционально понесенному Арендатором ущербу или неудобствам до устранения дефектов.
3. В случае сокращения доходов Арендатора до уровня, на который распространяется действие субсидии или дополнительных дотаций в рамках Применимой программы субсидий, по просьбе Арендатора, Администрация обязуется уменьшить ставку Арендной платы Арендатора на соответствующую сумму в соответствии с какой-либо применимой Программой субсидии при условии наличия средств субсидии на вышеуказанные цели и соответствия Арендатора прочим требованиям данной программы. Вышеуказанное уменьшение ставки Арендной платы вступает в действие с даты выплаты средств субсидии.
4. Разрешить Арендатору выплачивать Арендную плату чаще, чем раз в месяц, по уважительной причине, включая график выплаты социальных пособий или льгот, для соответствия арендных платежей вышеуказанному графику.
5. Если иное не требуется согласно правилам Применимой программы субсидий, не вводить всеобщее повышение арендной платы применительно к квартирам, на которые распространяется действие Применимых программ субсидий, более, чем один раз в 12 (двенадцать) месяцев, включая первый год проживания (в той степени, в которой это соответствует правилам Применимой программы субсидий); предоставить Арендатору письменное уведомление о таком повышении арендной платы за 30 (тридцать) дней до его наступления; при условии, что повышение арендной платы вступает в действие только после получения всех необходимых согласований со стороны MassHousing или другого учреждения, осуществляющего Применимую программу субсидий, и уведомление Арендатору предоставляется только после получения всех необходимых согласований. (Согласно настоящей статье Договора разрешается повышать арендную плату Арендатора в течение первого года проживания по инициативе Администрации).
6. Входить в Квартиру Арендатора исключительно с целью (1) показа Квартиры потенциальным кандидатам на проживание в дневное время и после получения уведомления от Арендатора о намерении выехать; (2) показа Квартиры представителям Владельца, MassHousing или соответствующих государственных учреждений, (3) производства ремонта или модернизации, и (4) для профилактических осмотров. Администрация обязуется входить в Квартиру только после предоставления разумного уведомления Арендатору как минимум за 24 часа и в дневное время, при условии, что

Администрация может входить в Квартиру без уведомления и в любое время в случае чрезвычайного положения (по мнению Администрации). В этом случае Администрация обязано уведомить Арендатора в течение 24 часов о времени, дате и виде чрезвычайного положения, потребовавшего доступа к Квартире (в случае отсутствия при этом Арендатора. Арендатор заблаговременно соглашается разрешить Администрации вход в Квартиру при вышеуказанных обстоятельствах.

7. Уведомить Арендатора не менее, чем за 14 (четырнадцать) дней в письменном виде о расторжении Договора в связи с неуплатой аренды или нарушениями Ст. F(13), или за более длительное время согласно требованиям Применимой программы субсидии или каких-либо применимых требований законодательства.
8. Уведомить Арендатора не менее, чем за 30 (тридцать) дней в письменном виде о расторжении настоящего Договора по другим причинам, исключая неуплату Аренды или нарушения Ст. F(13), или за более длительное время согласно требованиям Применимой программы субсидии или каких-либо применимых требований законодательства.
9. Все уведомления о расторжении должны быть составлены в ясной и доступной для понимания форме и включать следующие сведения:
 - a. Дату расторжения Договора;
 - b. Подробное объяснение причин расторжения, включая потенциальные нарушения настоящего Договора и факты, послужившие основой решения о расторжении;
 - c. Указание, что если Арендатор или какое-либо проживающее с ним в Квартире лицо считается инвалидом согласно применимому федеральному или местному законодательству, то Арендатор имеет право на разумные уступки для урегулирования нарушения настоящего Договора, если нарушения связаны со статусом инвалидности;
 - d. Указание, что Арендатор имеет право обсудить предполагаемое расторжение Договора аренды с Администрацией в любое время до указанной в уведомлении даты расторжения;
 - e. Указание, что если Арендатор не покинет Квартиру до даты расторжения Договора, выселение Арендатора с помощью правоохранительных органов состоится только после соответствующего решения суда, в ходе которого Арендатор может представить защиту своих действий.
10. Не расторгать Договор и не выселять Арендатора по каким-либо причинам, исключая:
 - a. неуплату аренды;
 - b. прочие существенные нарушения настоящего Договора со стороны Арендатора;

- c. противозаконные действия, связанные с наркотиками, в Квартире, рядом с Квартирой или на территории Жилого комплекса, со стороны Арендатора, проживающих с ним лиц или гостей, а также любые такие действия, имеющие место в Квартире, рядом с ней или на территории Жилого комплекса, со стороны любого лица, находящегося под контролем Арендатора;
- d. решение со стороны Администрации, что Арендатор или проживающие с ним лица незаконно употребляют наркотические вещества;
- e. решение со стороны Администрации, что ряд действий по незаконному употреблению наркотических веществ со стороны Арендатора, проживающих с ним лиц или его гостей, является препятствием для здоровья, безопасности или спокойного проживания других жильцов в Жилом комплексе;
- f. противозаконные действия со стороны Арендатора, проживающих с ним лиц, гостей или прочих лиц, находящихся под контролем Арендатора, которые:
 - (i) угрожают здоровью, безопасности или спокойному проживанию в Жилом комплексе прочих жильцов (включая проживающих в комплексе сотрудников управления комплексом), или
 - (ii) угрожают здоровью, безопасности или спокойному проживанию лиц, проживающих рядом с Жилым комплексом;
- g. В случае, если Арендатор скрывается от правосудия, заключения под стражу или лишения свободы после приговора за совершение преступления или попытку преступления, которое является тяжким согласно законодательству в месте, откуда скрывается Арендатор, или, в случае с законодательством штата Нью-Джерси, является преступлением средней степени тяжести;
- h. В случае, если Арендатор нарушил условие условного или досрочного освобождения согласно федеральному или местному законодательству;
- i. решение со стороны Администрации, что алкоголизм Арендатора или проживающих совместно с ним лиц угрожает здоровью, безопасности или спокойному проживанию других жильцов Жилого комплекса;
- j. решение со стороны Администрации, что Арендатор, проживающие совместно с ним лица, гости или другие лица, находящиеся под контролем Арендатора, принимают участие в противозаконных действиях, независимо от того, были ли Арендатор, проживающие совместно с ним лица, гости или другие лица, находящиеся под контролем Арендатора, арестованы или приговорены к мере наказания за вышеуказанные действия;
- k. Невыполнение со стороны Арендатора требования о подписании откорректированного Договора или предложения о прекращении проживания согласно Ст. L. 3. настоящего Договора.

Администрация имеет право расторгнуть настоящий Договор по другим обоснованным причинам, и расторжение Договора по «другим обоснованным причинам» может состояться только по истечению срока действия Договора или очередного срока его продления.

Понятие «существенного нарушения» настоящего Договора включает следующее: (1) одно или более существенных нарушений настоящего Договора, (2) многочисленные незначительные нарушения условий настоящего Договора, которые (а) оказывают негативное влияние на качество проживания в Жилом комплексе; (б) негативно влияют на здоровье или безопасность каких-либо лиц или спокойное проживание в арендованных помещениях и связанных с ними объектах Жилого комплекса; (в) мешают управлению Комплексом, или (г) имеют отрицательные финансовые последствия для Жилого комплекса; и (3) непредоставление Арендатором своевременных данных об уровне дохода и составе, а также соответствии требованиям семьи Арендатора включая, помимо прочего, невыполнение требований о разглашении и проверки номера социального обеспечения, или подписании и представлении документации, позволяющей провести проверку сведений о заработной плате с участием государственных учреждений, отвечающих за сбор данных о заработной плате.

11. Разрешить Арендатору и проживающим в комплексе организаторам осуществлять на территории Комплекса действия, связанные с формированием или деятельностью ассоциации жильцов согласно правилам какой-либо Применимой программы субсидий, и не чинить препятствий применительно к правам Арендатора организовывать или вступать в такую ассоциацию.
12. Не облагать Арендатора штрафами, дополнительными сборами или другими затратами помимо предусмотренных в настоящем Договоре или утвержденных правилах MassHousing применительно к Жилому комплексу или согласно законодательству штата Массачусеттс.
13. Не допускать дискриминации против Арендатора относительно предоставления услуг или любых других факторов, связанных с расовой принадлежностью, религией, цветом кожи, происхождению, полом, сексуальной ориентацией (исключая лиц, сексуальная ориентация которых рассматривает несовершеннолетних детей в качестве сексуальных объектов), возрастом, генетическими характеристиками, предками или семейным положением такого лица или лиц, а также со статусом ветерана или члена вооруженных сил, или отсутствием зрения, слуха или прочей инвалидностью, или прочими характеристиками группы лиц, находящейся под защитой закона, например, не состоящие в браке родители детей, лица, получающие государственные пособия или семьи с детьми.
14. Разрешить жильцам комплексов, предназначенных для проживания пожилых людей, и получающих содействие в рамках Программы раздела 236, или Программы раздела 8, содержать домашних животных в занимаемых ими квартирах при условии выполнения соответствующих требований Применимой программы субсидий, местного законодательства и каких-либо правил Администрации о содержании домашних животных, составленных согласно вышеперечисленным нормативным актам.
15. Разрешить Арендатору или какому-либо согласованному лицу, проживающему в Квартире, содержать домашних или служебных животных, предоставляющих помощь по инвалидности Арендатору или проживающему с ним лицу, и разрешить

сопровождение домашними или служебными животными гостей-инвалидов, которые нуждаются в помощи таких животных в связи с инвалидностью, согласно в любом из перечисленных случаев правилам Администрации о домашних животных.

Н. ЕЖЕГОДНАЯ АТТЕСТАЦИЯ И ПРОМЕЖУТОЧНАЯ АТТЕСТАЦИЯ

1. Ежегодная ресертификация

- (a) Арендатор соглашается заполнить и предоставить Администрации анкету об аттестации с предоставлением точных данных о доходе, трудоустройстве и составе семьи ежегодно или более часто согласно требованиям Применимой программы субсидии. Арендатор обязуется предоставить заполненную анкету в течение 30 (тридцати) дней с даты ее получения. Пожилые лица и инвалиды могут отправить анкету по почте или в ходе личного визита, и не обязаны присутствовать лично в конторе Администрации. Кроме этого, Арендатор обязуется предоставить Администрации дополнительные сведения или документацию, затребованную Администрацией с целью проверки сведений, указанных в анкете. На основании вышеуказанных сведений Администрация определяет целесообразность изменения ставок арендной платы Арендатора, а также соответствие Арендатора требованиям об уровне доходов лиц, имеющих право на получение дотаций в рамках Применимой программы субсидий. Арендатор соглашается выплачивать какие-либо связанные с вышеуказанным повышением арендной платы согласно условиям реаттестации. Кроме этого, Арендатор соглашается принять квартиру с другой площадью или расположением в случае, если по результатам реаттестации Квартира текущего проживания больше не отвечает потребностям Арендатора.
- (b) В случае непредоставления Арендатором требуемых сведений по реаттестации к указанной Администрацией дате, Администрация может потребовать от Арендатора выплаты более высокой арендной платы по рыночным ставкам, применяемой к жильцам Комплекса, на которых не распространяется действие Применимой программы субсидий, причем действие такой повышенной арендной платы начинается по истечению 30-дневного срока уведомления о реаттестации. Вышеуказанная рыночная ставка арендной платы является «Рыночной арендной платой», согласованной MassHousing для жилых комплексов, пользующихся льготами в рамках Раздела 13А; Льготной рыночной платой, или рыночной платой, утвержденной Департаментом жилого развития и городского планирования для жилья в рамках Раздела 8, и, применительно к любой другой Применимой программе субсидий, рыночной ставкой арендной платы, установленной Администрацией для квартир комплекса, на которые не распространяется действие субсидий, или рыночной арендной платой, разрешенной согласно Применимой программе субсидий. В этом случае Администрация может ввести в действие какие-либо повышения арендной платы в связи с процессом реаттестации без уведомления Арендатора за 30 (тридцать) дней, которое предусмотрено во всех остальных случаях согласно Ст. В настоящего Договора.

2. ПРОМЕЖУТОЧНАЯ РЕАТТЕСТАЦИЯ

- (a) Арендатор соглашается уведомить Администрацию в течение тридцати (30) дней о каких-либо изменениях в составе семьи, или количества лиц, проживающих в

Квартире в связи с выездом члена семьи, или каких-либо изменениях семейного дохода на общую сумму более 200 долл. США в связи с трудоустройством какого-либо совершеннолетнего члена семьи, который по состоянию на дату последней аттестации или реаттестации являлся безработным. На основании вышеуказанных сведений Администрация определяет целесообразность какого-либо изменения арендной платы Арендатора, а также соответствие Арендатора требованиям к максимальному доходу применительно к получению дотаций в будущем. Арендатор соглашается выплачивать какие-либо повышения арендной платы в связи с результатами реаттестации.

- (b) Арендатор может уведомить Администрацию о сокращении доходов или изменении каких-либо прочих факторов, связанных с расчетом суммы арендной платы Арендатора. В случае, если сокращение доходов или изменение каких-либо других факторов продолжает действовать более 30 дней, Администрация осуществляет проверку таких сведений и соответствующее сокращение арендной платы согласно правилам Применимой программы субсидий в объеме наличия средств для таковой Применимой программы субсидий и в той степени, в которой Арендатор соответствует требованиям Применимой программы субсидий для получения средств субсидии. В то же время, если доходы Арендатора возобновятся в полном или частичном объеме в течение двух месяцев, Администрация может отсрочить процесс аттестации до уточнения новой суммы дохода; причем какие-либо сокращения арендной платы применяются ретроактивным образом, и Администрация не имеет право выселить Арендатора за неуплату аренды, причитающейся к оплате за период сокращения доходов и завершившейся аттестации. Арендатор обязан уплатить арендную плату в течение 30 дней с даты получения письменного уведомления о каких-либо причитающихся к оплате платежах за вышеуказанный период; в противном случае Администрация имеет право на выселение Арендатора в связи с неуплатой аренды.
 - (c) В случае, если Арендатор не уведомит Администрацию о таких временных изменениях, Администрация имеет право повысить арендную плату Арендатора до применимой рыночной ставки согласно Разделу Н(1)(b) без предоставления письменного уведомления за 30 дней, которое требуется во всех остальных случаях согласно Ст. В настоящего Договора.
3. Арендатор имеет право обратиться с просьбой о встрече с Администрацией для обсуждения каких-либо изменений арендной платы или пособий, получаемых в связи с процессом реаттестации. В случае обращения Арендатора с вышеуказанной просьбой, Администрация соглашается встретиться с Арендатором и обсудить процесс расчета арендной платы и каких—либо пособий Арендатора.

I. ПРЕКРАЩЕНИЕ ЛЬГОТ

[Применяется только к жильцам, получающим пособия в рамках программ Департамента жилищного строительства и городского развития по дополнению арендной платы, по содействию оплаты аренды жилья и Раздела 8]

1. Арендатор признает, что выделенные ему/ей льготы могут быть прекращены в случае одного из вышеперечисленных событий. Прекращение льгот означает, что Администрация может выделить льготы другому жильцу, и арендная плата Арендатора будет пересчитана, или что Департамент жилищного строительства и городского развития прекратил действие Применимой программы субсидий. В дополнение к вышеуказанному, в случае, если льготы Арендатора прекращены на основании указанных ниже причин (a) или (b), Арендатор обязуется выплачивать рыночную ставку арендной платы согласно Разделу Н(1)(b).
 - (a) Арендатор не предоставил Администрации сведения или отчетность, требуемые согласно Ст. Н в течение 10 календарных дней после получения уведомления Администрации о намерении прекратить действие льгот Арендатора.
 - (b) Сумма, выплачиваемая Арендатором в счет арендной платы и коммунальных услуг по правилам Департамента жилищного строительства и городского развития, равна «Арендной плате семьи до вычетов», рассчитанной на основе применимых правил субсидии.
 - (c) Департамент жилищного строительства и городского развития отменяет действие Применимой программы субсидий, в рамках которой Арендатор получает помощь.
2. Администрация соглашается предоставить Арендатору письменное уведомление о предстоящем прекращении льгот. В уведомлении указывается, что в течение 10 (десяти) календарных дней с даты уведомления Арендатор имеет право обратиться с просьбой о встрече с Администрацией для обсуждения предстоящего прекращения льгот. В случае обращения Арендатора с вышеуказанной просьбой Администрация соглашается провести такую встречу.
3. Прекращение действия льгот не влияет на другие права Арендатора по настоящему Договору или согласно применимому законодательству, включая право проживать в Квартире. В случае, если льготы прекращают действовать согласно вышеуказанной Ст. 1.(a) или (b), действие льгот может быть возобновлено в случае, если Арендатор представит сведения о доходах или прочие данные, требуемые согласно порядку Департамент жилищного строительства и городского развития, осуществит своевременные выплаты арендной платы, причитающейся к уплате в связи с прекращением действия льгот, в полном объеме, и Администрация примет решение о том, что Арендатор имеет право на льготы, и при условии наличия соответствующих ассигнований.

J. РАЗМЕР И ТИП ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Арендатор признает, что с целью эффективного распределения жилых помещений наиболее нуждающимся семьям, Администрация должна распределять жилые

помещения согласно количеству членов каждой семьи. Кроме того, согласно требованиям применимой программы субсидии Администрация может распределять жилые помещения согласно размеру квартир, отношений между членами семьи, возрасту и полу членов семьи, а также предпочтениям, связанным с семьей. В случае, если, по решению Администрации, Арендатор имеет право (в настоящем или будущем) на квартиру другой площади, и квартира требуемой площади или типа освобождается, Арендатор соглашается:

- (a) Переехать в течение тридцати (30) дней после уведомления Администрации о том, что квартира требуемой площади в Жилом комплексе является свободной, или
- (b) В случае, если площадь Квартиры превышает необходимые показатели, продолжить проживать в той же квартире, и выплачивать либо соответствующую ставку рыночной арендной платы согласно Разделу Н(1)(b), или арендной платы согласно площади занимаемой Квартиры согласно решению Администрации, и согласно требованиям Применимой программы субсидий.

К. РАЗУМНЫЕ УСТУПКИ

1. Администрация и Арендатор соглашаются и признают, что функционирование Жилого комплекса осуществляется в соответствии с федеральными, местными и региональными законами о борьбе с дискриминацией в жилищном секторе, включая, помимо прочего, Ст. 504 Закона о реабилитации от 1973 г., Закон о защите прав инвалидов США, Разделы II и III, Закон о борьбе с дискриминацией в жилищном секторе и Ст. Закона штата Массачусеттс 151В, предусматривающих разумные уступки для лиц с инвалидностью согласно определению таковой в вышеперечисленных законодательных актах (здесь и в дальнейшем именуются «Применимые законы»). Администрация разработала соответствующие правила согласно вышеперечисленным законам и предоставила Арендатору копию правил до подписания настоящего Договора. Администрация соглашается уведомить Арендатора о каких-либо изменениях правил, время от времени вводимых в действие Администрацией. Вышеуказанные правила и их периодические изменения здесь и в дальнейшем именуются «Правила Администрации о разумных уступках».
2. Согласно Правил Администрации о разумных уступках и при условии соблюдения Применимого законодательства, Арендатор имеет право обратиться к Администрации просьбой о «Разумной уступке» применительно к его/ее инвалидности или инвалидности разрешенного лица, проживающего совместно с Арендатором, с целью обеспечения равноправного доступа к объектам, услугам и программам Жилого комплекса для жильцов-инвалидов. Такие Разумные уступки могут включать конструкцию особых приспособлений в здании, на окружающей местности или в отдельно взятой квартире, и введение изменений в правилах, порядках и процедурах. По получению такой просьбы Администрация соглашается осуществить следующие действия:
 - (a) Соблюдать порядок, установленный в Правилах Администрации о разумных уступках и Применимом законодательстве в том, что касается рассмотрения просьбы Арендатора, и исполнять все установленные Правилами и Применимым законодательством предписания в связи с вышеуказанной просьбой;

- (b) В той степени, в которой это требуется согласно Применимому законодательству, предоставить такие Разумные уступки Арендатору с инвалидностью, включая введение в действие изменений правил, порядка и процедур, и осуществление и финансирование структурных изменений в квартире или местах общего пользования, если такие уступки не являются технически невозможными, не влекут за собой чрезмерного финансового и административного бремени и не требуют основополагающих изменений в программе Администрации; и
- (c) в той степени, в которой Администрация примет решение о невозможности таких Разумных уступок по вышеперечисленным причинам, встретиться с Арендатором с целью принять решение об оптимальном способе предоставления такой Разумной уступки в рамках наличного бюджета, и, в случае если таковое предусмотрено Применимым законодательством, разрешить Арендатору произвести и оплатить такие конструктивные изменения.

2. Ниже указывается, была ли Квартира, поименованная в настоящем Договоре, специально спроектирована и адаптирована для проживания лиц с физической инвалидностью, нуждающихся в особо спроектированных для их нужд жилых помещениях. Ниже также указывается, являются ли Арендатор или проживающие с ним лица жильцами с инвалидностью, которые нуждаются в особо спроектированных жилых помещениях. Арендатор соглашается, что Администрация сохраняет за собой право отвести особо спроектированные квартиры для пользования Жильцам с инвалидностью, которые больше всех нуждаются в таких особо спроектированных жилых помещениях. В случае, если Арендатор или проживающие с ним лица не являются жильцами с инвалидностью, которые нуждаются в особо спроектированных жилых помещениях, Арендатор соглашается, что в случае, если другому существующему жильцу или кандидату в жильцы понадобится такое особо спроектированное жилое помещение, то Арендатор переселится в другую квартиру аналогичного размера и с аналогичной суммой арендной платы через 30 (тридцать) дней после соответствующего уведомления Администрации. В вышеуказанном случае несогласие или невыполнение обязательства переселиться в предложенную квартиру рассматривается как серьезное нарушение настоящего Договора и достаточная причина для его расторжения.

- ▶ Квартира пригодна для проживания инвалидов Да Нет
- ▶ Арендатор нуждается в квартире, пригодной для проживания инвалидов Да Нет

В случае, если после заключения настоящего договора Арендатор или какие-либо проживающие с ним лица, перейдут в категорию жильцов с инвалидностью, которым необходимо особо спроектированное жилое помещение, Арендатор обязуется уведомить о вышеуказанном Администрацию, после чего к Арендатору применяется порядок, изложенный в подпунктах 1 и 2 настоящего раздела К.

L. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Положения настоящего Договора являются основными условиями взаимоотношений между Администрацией и Арендатором. В утвержденных правилах и порядках

MassHousing применительно к Жилому комплексу, а также в нормативных и руководящих соглашениях между MassHousing и Владельцем жилого комплекса могут содержаться прочие требования, соответствующие настоящему Договору. Копии данных документов могут быть получены у Администрации или MassHousing, и должны быть предоставлены Арендатору в течение 10 рабочих дней после получения письменного запроса.

2. В случае, если в течение срока действия или продления настоящего Договора Квартира будет целиком или в существенной части будет уничтожена в связи с пожаром или другой катастрофой, то:
 - a. По желанию Администрации и Арендатора настоящий Договор может быть расторгнут путем подачи уведомления другой стороне, или
 - b. В случае, если Администрация не расторгает настоящий Договор, сумма арендной платы будет уменьшена на справедливо установленную сумму по решению MassHousing до восстановления Квартиры до состояния, пригодного к проживанию.

В случае подачи уведомлений о расторжении согласно настоящей статье Договора, Договор считается расторгнутым по состоянию на последний день месяца, в течение которого такое уведомление было подано.

3. По предварительному разрешению MassHousing Администрация имеет право внести изменения в любые или все условия и положения настоящего Договора с началом действия после истечения начального срока действия Договора, или в любое время в течение любого срока продления, путем подачи соответствующего уведомления Арендатору совместно с предложением подписать Договор с изменениями или Дополнение к Договору, в котором содержатся такие изменения. Уведомление и предложение новой редакции Договора должно быть предоставлено Арендатору не менее, чем за шестьдесят (60) дней до срока начала действия изменений. В течение десяти (10) дней после получения такого уведомления Арендатор должен либо принять измененные положения и условия и подписать новую редакцию Договора или Дополнение к Договору, либо отказаться от подписания таковых и уведомить Администрацию в письменном виде согласно требованиям Договора о намерении завершить проживание в Квартире. Данное уведомление вступает в действие на дату начала изменений согласно уведомлению об изменениях. Невыполнение требования о подписании новой редакции Договора или подачи уведомления о намерении выехать из квартиры является основанием для выселения Арендатора.
4. В случае, если какое-либо положение настоящего Договора или применение вышеуказанного положения к каким-либо лицам или обстоятельствам будет признано полностью или частично недействительным, остальные положения настоящего Договора (или оставшаяся часть такого положения) и применение положений к прочим лицам или обстоятельствам остаются неизменными.
5. Уведомления по настоящему Договору считаются представленными надлежащим образом в следующих случаях:
 - a. Уведомления на имя Администрации – при отправке по почте заказным письмом или письмом с подтверждением получения на имя Администрации по нижеуказанному адресу или по какому-либо иному адресу, указанному

Администрацией в письменном виде, или при курьерской доставке директору жилого комплекса, исключая проживающих в комплексе дежурных или работников технического обслуживания

- b. На имя Арендатора – уведомления составляются в письменном виде и отправляются по почте на имя Арендатора или доставляются лично в Квартиру Арендатора. Применительно к Арендаторам, получающим льготы по Разделу 236, или в случае, если Администрация расторгает Договор по какой-либо другой «обоснованной причине», уведомления Администрации о расторжении или изменении настоящего Договора представляются (1) при посылке почтой первого класса с соответствующей маркой и адресованной на имя Арендатора по адресу Квартиры Арендатора, и (2) доставки такого уведомления о расторжении или изменении Договора в руки любому совершеннолетнему лицу, открывшему дверь в Квартиру, или, в случае отсутствия какого-либо совершеннолетнего лица, уведомление может быть оставлено под дверью или в двери Квартиры, либо прикреплено к двери, если оставить его под дверью не представляется возможным.
 - c. Применительно к Арендаторам с инвалидностью, представившими письменное обращение к Администрации о представлении уведомлений в альтернативном формате, например, крупным шрифтом или аудиозаписью, или о пересылке уведомления их представителям, уведомление считается доставленным только после выполнения оставленных Арендаторами указаний.
- 6. На настоящий Договор и на все права сторон по настоящему Договору распространяются условия и положения любой Применимой программы субсидий, ипотеки MassHousing, нормативных договоров, договора о сокращении процентной ставки Департамента жилищного строительства и городского развития или учреждений штата, соглашений по Разделу №8, и всех прочих законов, правил и нормативов применимых федеральных, местных и прочих государственных органов. В случае какого-либо расхождения или несоответствия, положения и условия таких вышеперечисленных требований и условий, договоров ипотеки, соглашений, контрактов, законодательных актов, правил и порядков, а также их изменений, имеют преимущественное значение по сравнению с настоящим Договором.
 - 7. Отказ от преследования в связи с каким-либо нарушением условий, положений, обязательств и обязанностей по настоящему Договору со стороны Арендатора или Администрации не является отменой вышеуказанного или любого другого условия, положения, обязательства или обязанности, а также отказом от преследования за последующие нарушения таких условий и положений.
 - 8. При условии соблюдения применимого законодательства, Администрация предоставляет страховое покрытие с выплатой до 750 долл США для компенсации фактических расходов Арендатора на переезд по причине пожара или ущерба, нанесенного пожаром.
 - 9. Арендатор признает и соглашается, что все личное имущество Арендатора на территории Жилого комплекса под контролем Арендатора находится на его собственный риск. С учетом положений применимого законодательства, Администрация не несет ответственности за ущерб или утрату какого-либо имущества

в связи с кражей, потерей, повреждением или уничтожением в связи с действием пожара, воды, пара и любых других причин в Квартире или другом месте Жилого комплекса. Арендатор признает, что Администрация и Владелец не предоставляют страхования личного имущества Арендатора.

М. УТВЕРЖДЕННЫЕ ЖИЛЬЦЫ

Арендатор соглашается и подтверждает путем подписания настоящего Договора, что официально проживающими в Квартире являются только нижепоименованные лица, и что Арендатор обязуется не переуступать настоящий Договор, не сдавать помещение в субаренду, не принимать на постоянное проживание каких-либо других сожителей, арендаторов и прочих лиц, не вошедших в приводимый ниже список, и не разрешать использование Квартиры для каких-либо прочих целей помимо места частного проживания исключительно для нижеперечисленных лиц:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____

Н. НОМЕРА ТЕЛЕФОНОВ ЖИЛЬЦОВ

Арендатор обязуется предоставить Администрации номера телефонов, по которым до Арендатора Квартиры можно дозвониться дома и на работе. Любые изменения телефонных номеров должны быть незамедлительно доведены до сведения Администрации.

_____ Домашний телефон
_____ Рабочий телефон

Арендатор обязуется предоставить Администрации номер телефона лица, не проживающего в Квартире, с которым можно связаться в чрезвычайном случае.

_____ ФИО _____ Номер телефона

О. АДРЕС И ТЕЛЕФОН ВЛАДЕЛЬЦА

Текущий адрес и номер телефона Владельца: Текущий адрес и номер телефона Администрации, несущей ответственность за уход, техническое обслуживание и ремонт Жилого комплекса, которая также уполномочена получать уведомления о нарушениях закона и повестки на имя Владельца:

ФИО

Номер телефона

Р. САНКЦИИ ЗА НЕПРЕДОСТАВЛЕНИЕ СВЕДЕНИЙ ИЛИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЛОЖНЫХ СВЕДЕНИЙ

В случае, если Арендатор намеренно не предоставляет сведения или предоставляет ложные сведения в какой-либо заявке или форме реаттестации, или о временных изменениях в составе семьи или прочих сведений, на основании которых принимается решение о правах или сумме арендной платы Арендатора, и в результате этого должен выплачивать сумму арендной платы, которая меньше суммы, требуемой согласно соответствующим правилам субсидии в рамках какой-либо Применимой программы субсидии, Арендатор настоящим соглашается возместить Администрации сумму разницы между арендной платой, которая причитается к оплате, и фактически выплаченной суммой арендной платы. В дополнение к вышеуказанному, Арендатор может быть выселен по причине существенного нарушения настоящего Договора, а также подвержен штрафным санкциям в соответствии с федеральным и местным законодательством, включая штрафы и/или лишение свободы, и, согласно федеральному законодательству, штрафы до 10,000 долл. США и лишение свободы на срок до пяти (5) лет. Арендатор не обязан возмещать Администрации суммы недоплаты аренды, вызванной исключительно невыполнением Администрацией соответствующих правил Применимой программы субсидии применительно к расчету арендной платы или финансовых льгот.

Q. ДОВЕРЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ/ПАРТНЕРСТВО

В случае, если Владелец является доверенным управляющим или партнерством, доверенные управляющие, бенефициары и акционеры таких трестов, а также любые партнеры данных партнерств не несут личной ответственности перед кем-либо согласно любым положениям, условиям, соглашениям, обязательствам или гласным и негласным соглашениям, а также за претензии о нанесении ущерба или причину действий или на акционерный капитал, связанные с использованием, проживанием или текущим ремонтом Квартиры, и Арендатор обязуется предъявлять какие-либо претензии исключительно в счет активов такого треста или партнерства.

В. ПРИЛОЖЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ

Настоящий Договор включает все Приложения и Дополнения, входящие в состав Договора и составляющие его часть согласно ссылкам в тексте.

С прочтением и пониманием настоящего Договора Администрация и Арендатор заключили настоящий Договор Аренды _____ (день) _____ (месяца) 20 ____ года.

Администрация _____

Арендатор _____

Арендатор _____

Приложения:

Дополнение А – Применимые Программы субсидии

Приложение А – Форма контрольного осмотра

Приложение В – Утвержденные правила и нормы

Приложение С – Приложение о налоговых льготах, связанных с жильем для малоимущих/безналоговыми облигациями

Приложение D - Удостоверение Владельца о соблюдении правил Департамента жилищного строительства и городского развития об требованиях к арендаторам и порядку арендной платы по форме HUD-50059 (применяется только к объектам на балансе Департамента)

Приложение E – Дополнение по форме VAWA (применяется только к объектам, финансируемых за счет программы Раздела №8 Департамента)

ПРИЛОЖЕНИЕ А

СУБСИДИИ, ПРИМЕНИМЫЕ К КВАРТИРЕ И/ИЛИ АРЕНДАТОРУ

- Сокращение процентной ставки согласно Разделу №236, предоставленное Департаментом жилищного строительства и осуществляемое MassHousing
- Сокращение процентной ставки согласно Разделу №13А, предоставленное правительством штата Массачусеттс и осуществляемое MassHousing
- Льготы для конкретного объекта согласно Разделу №8, предоставленные Департаментом жилищного строительства и осуществляемые MassHousing или Агентством по жилым объектам
- Льготное финансирование согласно Разделу №8, предоставленное Департаментом жилищного строительства и осуществляемое Агентством по жилым объектам
- Налоговые льготы по жилью для малоимущих согласно Разделу №42 Закона о налогообложении от 1986 г. с поправками
- Налоговые льготы по жилью для малоимущих штата Массачусеттс согласно M.G.L. с. 62, sec. 6 I
- Субсидия НОМЕ, предоставленная
 - Департаментом жилищного строительства и развития штата Массачусеттс, и/или
 - _____
- Льготы MRVP, предоставленные Департаментом жилищного строительства и развития штата Массачусеттс
- Финансирование за счет безналоговых облигаций согласно Разделу №142 Закону о налогообложении 1986 г. с поправками, предоставленное MassHousing
- Мобильные льготы, предоставленные Департаментом жилищного строительства и развития и осуществляемые местными органами управления жилым хозяйством
- [Прочие – просьба указать]

ПРИЛОЖЕНИЕ А

АКТ КОНТРОЛЬНОГО ОСМОТРА КВАРТИРЫ

Дата: _____

Уважаемый Арендатор:

“НАСТОЯЩИЙ АКТ ФОРМА ЯВЛЯЕТСЯ УДОСТОВЕРЕНИЕМ СОСТОЯНИЯ АРЕНДОВАННОГО ВАМИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ. РЕКОМЕНДУЕМ ВАМ ВНИМАТЕЛЬНО ПРОВЕРИТЬ СОДЕРЖАНИЕ ДОКУМЕНТА НА ПРЕДМЕТ СООТВЕТСТВИЯ ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМ ФАКТАМ. ВЫ ДОЛЖНЫ ПОДПИСАТЬ АКТ. ВАША ПОДПИСЬ УДОСТОВЕРЯЕТ ПОЛНОТУ И ПРАВИЛЬНОСТЬ ПРИВЕДЕННОГО В НЕЙ СПИСКА. В СЛУЧАЕ НЕПРАВИЛЬНОСТИ СОДЕРЖАЩИХСЯ В НАСТОЯЩЕМ АКТЕ СВЕДЕНИЙ ВЫ ДОЛЖНЫ ПЕРЕЧИСЛИТЬ ВСЕ СУЩЕСТВУЮЩИЕ ДЕФЕКТЫ ПОМЕЩЕНИЯ (ПО ВАШЕМУ МНЕНИЮ) НА СТР. 2 АКТА. ДОКУМЕНТ НЕОБХОДИМО ВЕРНУТЬ АДМИНИСТРАЦИИ В ТЕЧЕНИЕ ПЯТНАДЦАТИ ДНЕЙ ПОСЛЕ ПОЛУЧЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО СПИСКА ИЛИ ДАТЫ ВЪЕЗДА В ПОМЕЩЕНИЕ, В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ТОГО, ЧТО НАСТУПИТ ПОЗДНЕЕ. В СЛУЧАЕ НЕПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ДОКУМЕНТА АДМИНИСТРАЦИИ В УСТАНОВЛЕННЫЙ СРОК СУДЕБНЫЕ ОРГАНЫ ПРИ РАССМОТРЕНИИ ЛЮБЫХ ПОДАННЫХ ВАМИ В БУДУЩЕМ ПРЕТЕНЗИЙ О ВОЗВРАЩЕНИИ ГАРАНТИЙНОГО ЗАЛОГА МОГУТ ПРИЙТИ К ВЫВОДУ, ЧТО НЕПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ВАМИ АКТА ОЗНАЧАЕТ СОГЛАСИЕ С ПОЛНОТОЙ И ПРАВИЛЬНОСТЬЮ СПИСКА».

ОПИСАНИЕ СОСТОЯНИЯ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

ПОДПИСЬ _____
АДМИНИСТРАЦИЯ

Подчеркните соответствующий пункт:

- Я провел (а) осмотр и одобрила состояние арендованной мной вышеуказанной Квартиры, и настоящим подтверждаю, что Квартира находится в удовлетворительном состоянии и на настоящий момент необходимости в ремонте или устранении дефектов нет.

Дата _____

_____ Подпись Арендатора

- Я провел (а) осмотр и одобрила состояние арендованной мной вышеуказанной Квартиры, и настоящим подтверждаю, что за исключением нижеперечисленных ремонтных работ и дефектов Квартира находится в удовлетворительном состоянии и на настоящий момент необходимости в ремонте или устранении дефектов, за исключением нижеперечисленных мной, нет.

В арендованной мной Квартире необходимо провести следующие ремонтные работы и устранение дефектов:

Ф.И.О.: _____

Номер Квартиры: _____

Кухня: _____

Спальня №1: _____

Гостиная: _____

Спальня №2: _____

Санузел: _____

Прочие примечания: _____

Настоящим Арендатор подтверждает, что вышеперечисленные дефекты и ремонтные работы были полностью устранены и выполнены Администрацией по состоянию на ____, исключая нижеперечисленные дефекты, которые Администрация и Арендатор считают незначительными, не влияющими на жилое состояние Квартиры и не требующими ремонта.

_____ Подпись Арендатора

_____ Подпись Администрации Договор Аренды от 6/09 22

ПРИЛОЖЕНИЕ В
УТВЕРЖДЕННЫЕ ПРАВИЛА И НОРМЫ MASSHOUSING

ПРИЛОЖЕНИЕ С

ПОЛОЖЕНИЕ О БЕЗНАЛОГОВЫХ ОБЛИГАЦИЯХ И НАЛОГОВЫХ ЛЬГОТАХ ДЛЯ ЖИЛЬЯ ДЛЯ МАЛОИМУЩИХ

(Применяется к Квартирам, на которых распространяется действие субсидий безналоговых облигаций и налоговых льгот для малоимущих)

- (a) Как указано в Приложении А, к настоящей Квартире применяются правила и ограничения в связи с дотациями в пользу Жилого комплекса, осуществляемыми в связи либо с безналоговыми облигациями, либо с налоговыми льготами для жилья для малоимущих согласно Ст. 42 Налогового управления США от 1986 г. с дополнениями (здесь и в дальнейшем именуемого «Закон»). Для вышеуказанных целей Арендатор признается «согласованным жильцом» в рамках вышеуказанного закона.
- (b) Следующие деяния со стороны Арендатора рассматриваются как «существенное нарушение настоящего Договора»: получение статуса «согласованного жильца» путем предоставления ложных сведений о семейном доходе или активах в течение каких-либо процедур отбора, заявки или в удостоверяющих документах. Арендатор обязуется предоставлять такие повторные удостоверения дохода и активов, а также подтверждающую документацию, ежегодно, или с частотой, указанной соответствующим государственным учреждением, регулирующим такие безналоговые облигации и/или налоговые льготы, или Администрацией, включая, помимо прочего, предоставление федеральных и местных налоговых деклараций и форм W-2 или 1099 Налогового управления США (или их эквивалента) Арендатора и прочих членов его семьи за календарный год, предшествующий году, в течение которого был предъявлен соответствующий запрос.
- (c) В случае предоставления Арендатором ложных сведений о составе семьи, его действия рассматриваются как «существенное нарушение» настоящего Договора. Арендатор несет ответственность за предоставление документов, подтверждающих состав семьи применительно ко всем лицам, проживающим в Квартире совместно с Арендатором. Вышеуказанная документация, которая может быть запрошена Администрацией для данной цели, включает, помимо прочего, свидетельства о рождении всех несовершеннолетних детей, проживающих в Квартире, копии свидетельства или номеров социальной безопасности, копии водительских удостоверений и прочие разрешенные формы удостоверения личности. Арендатор обязан представлять повторные удостоверения состава семьи по запросу соответствующего государственного учреждения, регулирующего такие безналоговые облигации и/или налоговые льготы
- (d) АРЕНДАТОР ТАКЖЕ ПРИЗНАЕТ, ЧТО СОГЛАСНО УСЛОВИЯМ ПРОГРАММЫ БЕЗНАЛОГОВЫХ ОБЛИГАЦИЙ И НАЛОГОВЫХ ЛЬГОТ СЕМЬЯ, СОСТОЯЩАЯ ТОЛЬКО ИЗ СТУДЕНТОВ ДНЕВНОГО ОТДЕЛЕНИЯ СОГЛАСНО ОПРЕДЕЛЕНИЮ В РАЗДЕЛЕ 151©(4) ЗАКОНА О НАЛОГООБЛОЖЕНИИ США, НЕ МОЖЕТ РАССМАТРИВАТЬСЯ КАК УТВЕРЖДЕННЫЙ АРЕНДАТОР НЕЗАВИСИМО ОТ СУММЫ ДОХОДА ТАКОЙ СЕМЬИ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ СЛУЧАЕВ, КОГДА ТАКАЯ СЕМЬЯ ПОДПАДАЕТ ПОД ДЕЙСТВИЕ УТВЕРЖДЕННОГО ИСКЛЮЧЕНИЯ. УТВЕРЖДЕННЫЕ ИСКЛЮЧЕНИЯ ВКЛЮЧАЮТ СЛЕДУЮЩЕЕ: (1) СОСТАВ СЕМЬИ ВКЛЮЧАЕТ ЛИЦО, НЕ ЯВЛЯЮЩЕЕСЯ СТУДЕНТОМ ДНЕВНОГО ОТДЕЛЕНИЯ

СОГЛАСНО ОПРЕДЕЛЕНИЮ ЗАКОНА О НАЛОГООБЛОЖЕНИИ; (2) ВСЕ ПРОЖИВАЮЩИЕ В КВАРТИРЕ ЛИЦА СОСТОЯТ В БРАКЕ И ПОДАЮТ СОВМЕСТНЫЕ НАЛОГОВЫЕ ДЕКЛАРАЦИИ; (3) КАКОЕ-ЛИБО ПРОЖИВАЮЩЕЕ В КВАРТИРЕ ЛИЦО ПОЛУЧАЕТ ПОСОБИЯ В РАМКАХ РАЗДЕЛА 4 ЗАКОНА О СОЦИАЛЬНОМ ОБЕСПЕЧЕНИИ; (4) КАКОЕ-ЛИБО ПРОЖИВАЮЩЕЕ В КВАРТИРЕ ЛИЦО УЧАСТВУЕТ В ОСОБЫХ ПРОГРАММАХ ОБУЧЕНИЯ, ФИНАНСИРУЕМЫХ ГОСУДАРСТВОМ; (5) КАКОЕ-ЛИБО ЛИЦО, ПРОЖИВАЮЩЕЕ В КВАРТИРЕ, ЯВЛЯЕТСЯ НЕ СОСТОЯЩИМ В БРАКЕ РОДИТЕЛЕМ, НА ИЖДИВЕНИИ КОТОРОГО НАХОДЯТСЯ НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИЕ ДЕТИ (СОГЛАСНО ОПРЕДЕЛЕНИЮ СТ. 152 ЗАКОНА О НАЛОГООБЛОЖЕНИИ.) СЛЕДОВАТЕЛЬНО, В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ АРЕНДАТОР НЕ СООТВЕТСТВУЕТ ТРЕБОВАНИЯМ СТАТУСА «РАЗРЕШЕННОГО ЖИЛЬЦА» В ХОДЕ ПЕРВОНАЧАЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ, ЕЖЕГОДНОЙ РЕСЕРТИФИКАЦИИ ИЛИ В ЛЮБОЕ ВРЕМЯ В ТЕЧЕНИЕ МАЛОИМУЩЕГО СТАТУСА, ТАКОЕ НЕСООТВЕТСТВИЕ РАССМАТРИВАЕТСЯ КАК СУЩЕСТВЕННОЕ НАРУШЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА, И ДОГОВОР ПОДЛЕЖИТ РАСТОРЖЕНИЮ АДМИНИСТРАЦИЕЙ, УЧАСТИЕ АРЕНДАТОРА В ВЫШЕУКАЗАННЫХ ПРОГРАММАХ БУДЕТ ЗАКОНЧЕНО, И АРЕНДАТОР БУДЕТ ПОДЛЕЖАТЬ ВЫСЕЛЕНИЮ.

- (e) Невзирая на другие положения настоящего Договора, пребывание в Квартире других лиц, помимо Арендатора и членов его/ее семьи, в течение более, чем 14 (четырнадцать) дней в одном календарном году запрещается, и в случае, если Арендатор разрешит кому-либо пребывать в Квартире на более продолжительный срок без заблаговременного разрешения Администрации, такое пребывание будет рассматриваться как существенное нарушение настоящего Договора, достаточная причина для расторжения Договора и повод для выселения Арендатора.

ПРИЛОЖЕНИЕ D

**См. Прилагаемое удостоверение владельца о соответствии правилам Департамента жилищного строительства и городского развития о требованиях к арендаторам и порядку взимания арендной платы, форма HUD-50059
(применяется только к жилым комплексам, получающим субсидии от Департамента жилищного строительства и городского развития)**

ПРИЛОЖЕНИЕ Е

См. Приложение VAWA

(применяется только к жилым комплексам, получающим субсидии от Департамента жилищного строительства и городского развития в рамках Раздела №8)