



ФОРМА С УКАЗАНИЕМ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ для ЖИЛЬЦОВ, ПОЛУЧАЮЩИХ ПОМОЩЬ HUD

**Процентная ставка ниже
рыночной
(Below Market Interest Rate, BMIR)**

«КАК ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ ВАША АРЕНДНАЯ ПЛАТА»

**Управление справедливого решения жилищных
вопросов и равных возможностей**

****Июнь 2007 г.****

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

Почему правильное определение дохода и арендной платы является важным

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

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

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

Обязанности агентов владельца/руководства:

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

Обязанности жильцов:

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

Определение доходов

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

Что такое годовой доход?

Общий доход – необлагаемые налогом доходы = годовой доход

Определение арендной платы арендатора

Арендная формула процентной ставки ниже рыночной (BMIR):

- При въезде или первоначальном проживании семья платит договорную арендную плату
- После повторной сертификации она продолжает платить ту же арендную плату, если только ее доход не равен или не превышает **110% предельного дохода BMIR**. Если доход вырос до 110% предельного дохода BMIR, семья платит либо аренду по рыночной ставке BMIR, либо текущую аренду, в зависимости от того, какая сумма **выше**.

Доход и имущество

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

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

Годовой доход включает:

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

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

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

Имущество включает:

- Акции, облигации, казначейские векселя, депозитные свидетельства, депозитные счета денежного рынка
- Личные пенсионные счета и счета Keoga
- Пенсионные фонды
- Наличные в сбережениях и чековых счетах, депозитных сейфах, домах и пр.
- Сумма наличными полисов пожизненного страхования, доступная лицу до смерти

- Собственные средства в недвижимости и другие капиталовложения
- Личная собственность, содержащаяся в виде инвестиций
- Паушальные поступления или единовременные поступления
- Ипотечный залог или доверительная собственность, владельцем которых является заявитель
- Имущество, отчуждаемое по ценам ниже справедливых рыночных цен.

Имущество не включает:

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

Налоговые исключения из годового дохода:

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

штата или местным и обучения члена семьи в качестве сотрудников жилищной администрации

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

Налоговые исключения по федеральному мандату:

- Стоимость выплат, предоставленных правомочному домохозяйству в соответствии с Законом о продовольственных талонах от 1977 года (Food Stamp Act of 1977)
- Выплаты добровольцам в соответствии с национальным законом о добровольцах на службе от 1973 года (Domestic Volunteer Services Act of 1973)
- Выплаты, полученные в соответствии с Законом о компенсации коренным жителям Аляски от 1977 года (Alaska Native Claims Settlement Act)
- Доход, полученный от некоторых субмаргинальных земель США, который содержится в доверительной собственности некоторых индейских племен
- Выплаты или пособия по программе энергетической помощи семьям с низким доходом Департамента здравоохранения и

социальных услуг (Department of Health and Human Services' Low-Income Home Energy Assistance Program)

- Выплаты, полученные по программам, финансируемым полностью или частично по Закону о партнерстве в области профессионального обучения (Job Training Partnership Act)
- Доход, полученный от распределения финансовых средств в «Гранд Ривер Бэнд» индейцев Оттавы (Grand River Band of Ottawa Indians)
- Первые 2000 долл. США на душу населения, полученных из судебных фондов, присужденных комиссией США по рассмотрению индейских претензий или Искового суда США, проценты отдельных индейцев в доверительном управлении или ограниченных землях, включая первые 2000 долл. США в год дохода, полученного с процентов от указанной доверительной собственности или ограниченных земель
- Суммы стипендий, финансируемых в соответствии с Главой IV Закона о высшем образовании от 1965 года (Higher Education Act of 1965), включая стипендии, присужденные по федеральной программе «Учеба-работа» или программам студенческой помощи Бюро по делам индейцев (Bureau of Indian Affairs student assistance programs)
- Выплаты, полученные по программам, финансируемым в соответствии с Главой V Закона о пожилых американцах от 1985 года (Older Americans Act of 1985)
- Выплаты, полученные не ранее 1 января 1989 года включительно из Фонда помощи жертвам диоксида (Agent Orange Settlement Fund) или любого другого фонда, учрежденного в соответствии с *судебными тяжбами*, связанными с ответственностью за применение этого агента
- Выплаты, полученные с Законом штата Мэн об урегулировании претензий индейцев от 1980 года (Maine Indian Claims Settlement Act of 1980)
- Стоимость любой помощи по уходу за ребенком, предоставленной или организованной (или любой суммы, полученной в качестве платежа за указанный уход или компенсации расходов, понесенных за указанный уход) в соответствии с Законом о грантах по уходу за детьми и их развитию от 1990 года (Child Care and Development Block Grant Act of 1990)

- Налоговый зачет на заработанный доход (EITC), компенсационные платежи после 1 января 1991 года включительно
- Выплаты Комиссии по претензиям индейцев Конфедерации племен и групп индейской нации Якима или племени Апачи резервации Мескалери
- Пособия, заработки и выплаты участникам программы AmeriCorps в соответствии с Законом о национальных и местных общественных работах от 1990 года (National and Community Service Act of 1990)
- Любые пособия, выплаченные в соответствии с положениями 38 Свода законов США 1805 (38U.S.C. 1805) ребенку, страдающему от расщепления позвоночных дуг, который является ребенком ветерана Вьетнамской войны
- Любая сумма компенсации жертве преступления (в соответствии с Законом о жертвах преступлений (Victims of Crime Act)), полученная через помощь жертве преступления (или выплата компенсации стоимости указанной помощи), как определено Законом о жертвах преступлений, по причине совершения преступления против заявителя в соответствии с Законом о жертвах преступлений
- Пособия, заработки и выплаты лицам в соответствии с Законом об инвестициях в трудовые ресурсы от 1998 года (Workforce Investment Act of 1998).
- Любые отсроченные платежи Министерства по делам ветеранов США пособий по инвалидности, которые получены единовременной выплатой или ожидаемыми ежемесячными выплатами арендатором в соответствии с Законом о жилье и восстановлении экономики от 2008 года (Housing and Economic Recovery Act of 2008, HERA).

2001 (“Federally Mandated Exclusions” Notice 66 FR 4669, April 20, 2001)

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

Справочные материалы

Нормативно-правовые акты:

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

Руководство:

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

Уведомления:

- «Налоговые исключения по федеральному мандату» Уведомление 66 FR 4669, 20 апреля

