

Программа помощи в аренде жилья HRA HOME-Tenant Based Rental Assistance Program

Информационный листок

Июль 2015 г.

Что такое программа помощи в аренде жилья H R A HOME Tenant-Based Rental Assistance (TBRA) Program?

HRA HOME TBRA — это программа помощи в аренде жилья, финансируемая Департаментом жилищного строительства и городского развития (Housing and Urban Development, HUD) и реализуемая Управлением трудовых ресурсов г. Нью-Йорка (Human Resources Administration, HRA) под надзором Департамента сохранения и развития жилищного фонда г. Нью-Йорка (Housing Preservation and Development, HPD). HRA HOME TBRA будет помогать имеющим право на участие семьям, проживающим в приютах, и лицам, постоянно проживающим на улице, изыскивать средства на аренду жилья. Средства ограничены, поэтому не каждая семья, проживающая в приюте, и не все лица, постоянно проживающие на улице, которые отвечают критериям отбора, смогут получить помощь в аренде жилья в рамках этой программы.

Как действует данная программа?

Благодаря участию в программе HRA HOME TBRA семьи обычно будут платить за аренду одобренной квартиры 30% от их скорректированного дохода, а субсидия по HOME TBRA покрывает все остальные расходы. «Скорректированный доход» означает доход семьи за вычетом определенных выплат, указанных в правилах участия в программе. **Семьи должны подать заявление на участие в программе HOME до 03.09.2015.** Все полученные заявления HRA отправит в лотерею и рассмотрит те из них, которые будут отобраны в ходе розыгрыша. Купоны на участие в программе HOME получают чуть более 1200 правомочных заявителей. После того как все купоны будут выданы, остальные правомочные семьи будут включены в список ожидания.

Купон HRA HOME TBRA позволит семье осуществить поиск соответствующей критериям квартиры. В ходе «краткого инструктажа» HRA расскажет главе семьи о правилах и обязанностях участника программы HOME TBRA и выдаст ему пакет документов арендодателя и купон. Семья не имеет права искать квартиру за пределами пяти районов города Нью-Йорка. Когда семья найдет квартиру, нужно будет заполнить пакет документов арендодателя, чтобы направить заявку на утверждение квартиры. Квартира должна соответствовать требованиям проверки по стандартам качества жилья (HQS).

Кто имеет право на участие в программе HOME TBRA?

Чтобы иметь право на участие в программе HOME TBRA, ваша семья должна:

- включать в себя как минимум двух человек или беременную женщину, проживающих в приюте, управляемом Департаментом по делам бездомных г. Нью-Йорка (Department of Homeless Services, DHS) или HRA, ЛИБО постоянно проживающих на улице (лицо, постоянно проживающее на улице, — это человек, которого DHS признал живущим на улице в настоящее время, и который прожил на улице девять месяцев за последние двадцать четыре месяца, либо в настоящее время проживающий в убежище DHS или пользующийся услугами кризисно-стабилизационного центра DHS);
- иметь совокупный доход, не превышающий 60% среднего дохода по региону (AMI) (AMI — это средний доход семьи для г. Нью-Йорка. Например, 60% AMI для семьи из двух человек составляет 41 460 долларов);
- иметь не менее одного члена, который получает федеральную социальную помощь по инвалидности, имеет льготы по старости, страховое пособие по случаю потери кормильца или выплаты в рамках дополнительной социальной помощи малоимущим;
- проживать в приюте в течение более 120 дней на момент окончания срока заявки (кроме лиц, постоянно проживающих на улице).

Как потенциальные квартиросъемщики могут заявить о своем желании участвовать в программе?

HRA направит заявления семьям, которые могут иметь право на участие в программе, судя по информации, имеющейся в DHS и HRA. Семьи, включая семьи без малолетних детей, а также лица, постоянно проживающие на улице, не получившие заявление от HRA, тоже могут попросить сотрудника своего приюта или социального работника выдать им заявления на участие в программе.

Каков срок действия купона HOME TBRA?

Купон HOME TBRA действителен в течение 120 дней (почти четыре месяца). Семья должна найти квартиру в пределах города Нью-Йорка и вернуть заполненный пакет документов арендодателя до истечения 120-дневного периода. Если купон утратит свою силу, семье может быть предоставлено дополнительное время для поиска жилья, если задержка была вызвана трудностями или другой уважительной причиной.

Как семья с купоном может найти квартиру и подписать договор аренды?

После того как семья получит купон HOME TBRA, специалист приюта по жилищным вопросам или куратор семьи поможет ей связаться с арендодателями и агентами по недвижимости. В купоне будет указан «размер жилья» с учетом количества членов вашей семьи, а также максимальная сумма аренды за такое жилье. Когда семья найдет квартиру, сотрудник приюта свяжется с агентом по недвижимости или арендодателем и попросит у них разрешения на проведение проверки по стандартам качества жилья (HQS) со стороны HPD, а также подаст в HRA на утверждение пакет документов арендодателя, бумаги по аренде и всю остальную документацию.

Если квартира пройдет проверку HQS и будет одобрена HRA, HRA вместе с DHS организуют подписание договора аренды. Квартиросъемщик подпишет договор аренды с агентом по недвижимости или арендодателем по адресу 109 East 16th Street, Manhattan (Манхэттен). Квартиросъемщик может иметь право на получение пособия на мебель и должен обсудить в приюте со своим координатором предоставление помощи с переездом.

Семья, которая найдет квартиру без помощи сотрудника приюта, должна незамедлительно уведомить его об этом, чтобы можно было провести проверку и предоставить арендодателю документы по программе.

Обращаем ваше внимание на то, что арендодатели имеют право взимать с вас только те суммы, которые предусмотрены договором аренды. Семьи не должны соглашаться на какие бы то ни было сделки «на стороне» и обязаны немедленно уведомить DHS и HRA о любых подобных предложениях по номеру 929-221-0043.

Как долго квартиросъемщик будет получать помощь по программе HOME TBRA?

Как и ваучер по программе подбора жилья по разделу 8 (Section 8, раздела 8 закона «О жилье» от 1937 г.), купон HOME TBRA может продлеваться каждый год, пока квартиросъемщик будет иметь право на участие в программе и пока будет доступно ее федеральное финансирование.

Какова сумма помощи в аренде жилья, и какую сумму должен платить квартиросъемщик?

Максимальная сумма аренды или «стандартная арендная плата» зависит от количества членов семьи. Стандартная арендная плата, включающая в себя отопление и горячую воду, указана в таблице ниже.

Количество членов семьи	Размер жилья	Стандартная арендная плата
1	Однокомнатная квартира/студия	942 долл. (однокомнатная квартира) 1256 долл. (студия)
2	1	1312 долл.
3 или 4	2	1555 долл.
5 или 6	3	1999 долл.
7 или 8	4	2241 долл.
9 или 10	5	2577 долл.
11 или 12	6	2913 долл.
13 или 14	7	3249 долл.

Размер жилья и, следовательно, стандартная арендная плата может измениться, если в ходе программы количество членов вашей семьи увеличится или уменьшится. HRA определит размер вклада квартиросъемщика в арендную плату на основании самой большой суммы из следующих вариантов:

- 30% от ежемесячного скорректированного дохода семьи;
- 10% от ежемесячного совокупного дохода семьи;
- пособие на аренду жилья по государственной программе (та часть социальной помощи по гранту от штата Нью-Йорк, которая специально предназначена для покрытия расходов на жилье); или
- \$50.

Размер субсидии по программе HOME TBRA будет установлен после утверждения квартиры в HRA. Сумма субсидии — это разница между вкладом квартиросъемщика и полной арендной платой.

Входят ли коммунальные услуги в арендную плату?

Отопление и горячая вода должны входить в стоимость аренды. Квартиросъемщик самостоятельно платит за электроэнергию и газ для приготовления пищи.

Пример льготы по программе HOME TBRA

Пример: ваша семья состоит из двух человек. HRA будет выделять средства за квартиру с одной спальней стоимостью до 1312 долл. в месяц. Если ваш доход составляет 1000 долл. в месяц, а аренда квартиры с одной спальней — 1312 долл. (максимальная арендная плата), HRA за основу расчета вашей доли в арендной плате возьмет 30% дохода вашей семьи, т. е. 300 долл. HRA будет платить арендодателю 1012 долл. (1312 долларов полной арендной платы минус ваша доля в размере 300 долл.).

Какую помощь квартиросъемщики и арендодатели могут получить после начала аренды?

Программа предусматривает помощь квартиросъемщикам и арендодателям. Позвоните по номеру 311, чтобы вас соединили с ближайшим офисом службы по предотвращению бездомности Homebase.

Информация, представленная в данном буклете, содержит общее описание программы HRA HOME TBRA. Целью этого документа не является предоставление полной информации о программе.