

КВАРТИРЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛОГО ФОНДА: КРИТЕРИИ ОТБОРА ПРИ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ЖИЛЬЯ

Благодарим Вас за интерес, проявленный к аренде одной из квартир нашего государственного жилого фонда. Мы хотим, чтобы проживание каждого квартиросъемщика в таком жилье было позитивным опытом и для него, и для местного сообщества.

Поддержание наших квартир в безопасном состоянии, пригодном для жилья, начинается с нашего процесса принятия заявок и отбора. В данном информационном листке описан процесс подачи заявки и критерии отбора, которые мы используем при рассмотрении Вашей заявки. В целом, у Вас есть неплохой шанс обрести свой дом в одном из наших местных сообществ при условии, что члены Вашей семьи в прошлом не совершали серьезных преступлений, не нарушали общественный порядок по месту проживания и не нарушали правил аренды жилья каким-либо иным образом.

Организация Home Forward является сторонником отсутствия дискриминации при решении жилищных вопросов и поддержания доступности нашего государственного жилья. Пожалуйста, задавайте вопросы, если Вы считаете, что Вы не удовлетворяете требованиям, перечисленным ниже. Мы не можем гарантировать, что будет принято решение в Вашу пользу, однако, в любом случае, мы сможем Вам помочь, только если Вы к нам обратитесь.

Организация Home Forward не допускает дискриминации на основании инвалидности. Мы выполняем требования Закона об отсутствии дискриминации при решении жилищных вопросов (Fair Housing Act), Закона о равных возможностях получения жилья (Equal Opportunity Housing), Раздела 504 Закона о реабилитации инвалидов (Rehabilitation Act), Закона о защите прав граждан с ограниченными возможностями (Americans with Disabilities Act, ADA), а также Закона о перераспределении полномочий по предотвращению насилия над женщинами (Violence against Women Reauthorization Act).

ШАГ 1 – ПОДАЙТЕ ЗАЯВКУ НА ПОСТАНОВКУ В ОЧЕРЕДЬ НА ПОЛУЧЕНИЯ ЖИЛЬЯ СОГЛАСНО ОТКРЫТЫМ СПИСКАМ

Вы можете подать заявку на получение квартиры в сообществах, в которых существует открытый список потенциальных квартиросъемщиков. Чтобы узнать о наличии свободных квартир, зайдите на сайт www.homeforward.org в раздел “Find a Home” (Найти дом) или

позвоните 503-280-3760. Вы можете подать заявку на получение квартиры в не более чем три сообщества.

Принимая решение о том, в какие сообщества подать заявку, учитывайте их месторасположение и размер квартиры, необходимой Вашей семье. В приведенной здесь таблице указаны подходящие размеры квартир, исходя из количества членов семьи. Мы можем сделать исключение, если Вы предоставите документы, подтверждающие то, что Вам необходимо обоснованное содействие (см. стр. 5). Чтобы Вам было легче решить, заявку на какой тип квартиры подавать, Вы также можете заглянуть на наш веб-сайт или связаться с управляющим жилым комплексом, чтобы узнать о приблизительной продолжительности периода ожидания для каждого варианта. Вы должны будете согласиться на первый предложенный Вам вариант, или Ваша заявка будет аннулирована и удалена из всех списков ожидания.

Выбор количества спален		
Спальни	Количество человек	
	Минимум	Максимум
Студия	1	2
1	1	3
2	2	5
3	3	7
4	5	9

Чтобы Вас не удалили из списков ожидания, пожалуйста, немедленно сообщите организации Home Forward в письменной форме о любом изменении Вашего адреса или номера телефона.

ШАГ 2 – ЗАПОЛНИТЕ ОТБОРОЧНУЮ АНКЕТУ

После того, как Вы были выбраны из списка ожидания, Вас попросят заполнить отборочную анкету. Управляющий жилого комплекса свяжется с Вами и назначит время предварительного собеседования для заполнения анкеты и обсуждения любых вопросов, которые могут привести к возникновению проблем при рассмотрении Вашей анкеты.

- Мы принимаем анкеты только от лиц в возрасте 18 лет или старше (а также в определенных случаях от несовершеннолетних).
- Мы рассмотрим все заявки и анкеты для проверки дохода и права на участие в программе.
- Каждый член семьи должен соответствовать всем применимым требованиям. Если заявка кого-либо из членов семьи была отклонена, мы отклоним заявку всей семьи.
- Если Ваша заявка или анкета заполнена не полностью, мы не будем ее рассматривать, и Вам будет отказано в предоставлении жилья.
- Каждый взрослый (в возрасте 18 лет и старше) должен предъявить действительное удостоверение личности с фотографией, выданное компетентным государственным органом (если Вы не можете предъявить такое удостоверение личности, пожалуйста, обсудите это с нами).

ШАГ 3: МЫ РАССМОТРИМ ВАШУ ОТБОРОЧНУЮ АНКЕТУ

Мы рассмотрим Вашу отборочную анкету и прочую дополнительную информацию для того, чтобы определить, имеете ли Вы право на получение государственного жилья. В целом для получения положительного решения Вы должны соответствовать следующим семи критериям.

- 1. Никакой недостоверной информации.** Предоставление неточной или недостоверной информации станет основанием для отказа. Если мы обнаружим неточную или недостоверную информацию после того, как Вы подпишите договор аренды, мы аннулируем этот договор.

- 2. Положительная история аренды жилья, которую можно проверить.** Мы попросим Вас предоставить положительные рекомендации от двух прошлых арендодателей, которые не являются Вашими родственниками. Если Вы арендуете жилье у своего текущего арендодателя три года или дольше, нам понадобится только *одна* положительная рекомендация от арендодателя. Сообщите нам, если у Вас не было как минимум двух предыдущих арендодателей. Возможно, мы все равно сможем предоставить вам жилье в аренду, воспользовавшись другими способами подтверждения предоставленной Вами информации, такими как рекомендация квалифицированного специалиста или, если Вы являлись владельцем Вашего предыдущего жилья, подтверждение права собственности через налоговую инспекцию округа. Если у Вас нет положительной истории аренды жилья, которую можно было бы проверить, или если Вы не сможете предоставить рекомендацию квалифицированного специалиста, мы будем вынуждены отклонить Вашу заявку.
 - **Положительные рекомендации от арендодателей.** Вы обязаны предоставить нам информацию, необходимую для того, чтобы мы могли связаться с Вашими предыдущими арендодателями. Мы можем отклонить Вашу заявку на основании отрицательного отзыва арендодателя, или если предоставленные Вами рекомендации не позволяют в достаточной степени подтвердить Вашу положительную историю аренды жилья. Заявка может быть отклонена, если нам сообщат об определенном поведении, таком как:
 - Неспособность поддерживать жилье в хорошем состоянии или нанесение ущерба жилью по вине арендаторов.
 - Постоянный шум или другое поведение, нарушающее общественный порядок.
 - Неоднократная или постоянная несвоевременная оплата арендной платы (кроме случаев чрезмерной арендной нагрузки — см. стр. 5).
 - Несообщение о дополнительных жильцах в случаях, когда этого требует договор аренды.

- Прочие серьезные или повторяющиеся нарушения или действия, в результате которых арендодатель не согласен заключать с Вами повторный договор аренды.
- 3. Три (3) года без выселений.** В случае выселения по уважительной причине, или если у Вас есть диплом об окончании курсов «К аренде готов» (Ready to Rent) или «Правильная аренда» (Rent Well), пожалуйста, обсудите это с управляющим жилым комплексом во время предварительного собеседования. Ваша заявка будет отклонена, если кто-либо из Вашей семьи когда-либо был выселен за преступную деятельность, связанную с наркотиками.
- 4. Отсутствие просроченной задолженности по арендному договору.** Мы проверим кредитную историю каждого взрослого члена семьи (в возрасте 18 лет и старше), чтобы узнать о долгах перед предыдущими арендодателями. Обычно мы отклоняем заявки, если кто-либо из членов семьи имеет просроченную задолженность по арендному договору свыше \$250. К такой задолженности относится задолженность перед организацией Home Forward, предыдущим арендодателем, а также задолженность по любым обязательным платежам, предусмотренным договором аренды. Мы можем сделать исключение, если просрочка погашения задолженности была вызвана уважительными причинами. Мы настоятельно рекомендуем Вам погасить любую задолженность или заключить договора о погашении задолженности, прежде чем подавать заявку об аренде жилья в организацию Home Forward.
- 5. Недопустимость употребления наркотиков и алкоголизма.** Мы отклоним Вашу заявку, если у нас будут основания полагать, что злоупотребление членом Вашей семьи наркотиками или алкоголем будет угрожать здоровью или безопасности других членов сообщества или лишать их права на спокойную жизнь в местном сообществе. Мы обязаны отклонять заявки тех, кто признался в употреблении марихуаны в медицинских целях.
- 6. Недопустимость преступных действий или иного опасного поведения.** Мы обязаны отклонять заявки на получения государственного жилья, поданные лицами, которые:
- Подлежат пожизненной регистрации на уровне штата как лица, совершившие преступления на сексуальной почве, или
 - Когда-либо были осуждены за преступную деятельность, связанную с производством метамфетамина на территории федерального социального жилья.

Мы также отказываем заявителям, принимавшим участие в определенных видах преступной деятельности, в зависимости от вида такой деятельности и того, когда она

имела место. Для оценки преступной деятельности мы используем следующие критерии:

Сроки	Деятельность
Отказ независимо от того, когда имела место преступная деятельность	<ul style="list-style-type: none"> • Тяжкое уголовное преступление, включая нанесение серьезных травм, похищение людей, действия, повлекшие за собой смерть, поджог, изнасилование, преступления на сексуальной почве и/или сексуальное насилие над детьми, нанесение значительного ущерба имуществу, преступления, связанные с наркотиками (продажа, изготовление, распространение или владение с целью продажи), ограбление или кража со взломом категории А. • Наличие обвинения на рассмотрении суда или действующих ордеров на арест приведет к приостановке процесса рассмотрения заявки до принятия решения судом.
Отказ, если преступная деятельность имела место 7 или менее лет назад	<ul style="list-style-type: none"> • Тяжкое уголовное преступление, правонарушение или серьезное правонарушение, включая словесное оскорбление и угрозы действием, запугивание, нарушения, связанные с действиями на сексуальной почве, наркотиками (продажа, изготовление, распространение или владение с целью продажи), нанесением ущерба имуществу или оружием.
Отказ, если преступная деятельность имела место не более 3 лет назад	<ul style="list-style-type: none"> • Любая преступная деятельность, связанная с наркотиками или насилием, или иные преступные действия, которые могут нанести вред здоровью, безопасности или спокойствию местного сообщества. • Во всех остальных случаях преступного поведения, не перечисленного выше, заявка будет отклонена, если лица, принимавшие участие в таком поведении, не представят убедительные доказательства того, что они не принимали участие ни в какой такой преступной деятельности в течение последних трех лет.

7. Отсутствие других веских причин отказа. Мы можем отклонить заявку при наличии у нас достоверной информации о преступном поведении, *даже если не было произведено никаких арестов, и не было вынесено никаких решений суда в отношении такого преступного поведения.* Кроме того, мы будем отказывать тем,

кто представляет собой вероятную угрозу здоровью или безопасности других лиц, сообществу квартиросъемщиков или имуществу других лиц.

Организация Home Forward оставляет за собой право отклонять заявки по любой другой причине, которая, по нашему усмотрению, является релевантной применительно к способности заявителя выполнять его обязательства арендатора. В таком случае мы дадим заявителю возможность оспорить информацию, на которой основывается предположительный отказ, прежде чем мы примем окончательное решение.

СМЯГЧАЮЩИЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

Если Вы не соответствуете критериям отбора, перечисленным выше, есть ряд обстоятельств, которые Вы, возможно, захотите обсудить с управляющим жилым комплексом и/или должностным лицом, который рассматривает Вашу заявку. Эта информация не является частью критериев отбора, которые используются для определения права на получение государственного жилья, но она может помочь Вам в процессе подачи и рассмотрения Вашей заявки.

Просьбы об обоснованном содействии: Вы можете попросить о предоставлении Вам обоснованного содействия, включая физическую помощь в заполнении заявки; внесение определенных модификаций в квартиру или места общего пользования; изменение правил местного сообщества или разрешение на получение услуг, помощи или содержание домашних животных, но не ограничиваясь этим. Все просьбы должны подаваться в письменной форме. Вы можете получить форму просьбы об обоснованном содействии у управляющего жилым комплексом. Если Вы не можете подать эту просьбу в письменной форме, обратитесь за помощью к управляющему жилым комплексом.

Подтверждение домашнего насилия: если по всем остальным критериям Вы имеете право на получение жилья или помощи, мы не будем отказывать Вам на основании того, что Вы являетесь жертвой бытового насилия, насилия в период ухода или преследования (или являлись ею в прошлом). Просим Вас представить подтверждение этого, 1) запросив и заполнив форму самостоятельной сертификации; или 2) представив отчет полиции или записи суда; или 3) представив письмо квалифицированного специалиста, который помогал Вам в решении проблем, связанных с домашним насилием.

Лечение от алкоголизма или наркомании: мы не будем отказывать Вам на основании того, что в прошлом Вы употребляли запрещенные наркотики или злоупотребляли алкоголем, если после этого Вы успешно прошли аккредитованную программу реабилитации и с тех пор воздерживаетесь от незаконного употребления любых контролируемых веществ и злоупотребления алкоголем. Мы может отказаться от данного

требования, если Вы не проходили такую программу, но при этом можете доказать, что успешно излечились от этой проблемы.

Чрезмерная арендная нагрузка: мы не будем отказывать Вам на основании отрицательной арендной истории, если она обусловлена чрезмерной арендной нагрузкой. Чрезмерная арендная нагрузка обычно означает, что на оплату арендной платы и коммунальных услуг семья тратит более 50% своего общего ежемесячного дохода.

Письма с рекомендациями от специалистов: Вы можете воспользоваться рекомендациями специалистов в различных целях, в том числе, чтобы:

- Дополнить свою арендную историю
- Подтвердить факт домашнего насилия
- Подтвердить, что Вы ведете трезвый образ жизни
- Разъяснить историю правонарушений в прошлом
- Подать прошение о предоставлении Вам обоснованного содействия

Квалифицированный специалист, дающий Вам рекомендацию, должен знать Вас и Вашу семью не менее шести месяцев, и он должен был работать с Вами на протяжении последних шести месяцев. Специалист, дающий Вам рекомендацию, не должен быть Вашим родственником, другом или соседом. Специалист, дающий Вам рекомендацию, может быть:

- Учителем
- Адвокатом
- Предыдущим или нынешним работодателем
- Врачом или лицензированным специалистом
- Духовным лидером (включая пасторов, священников, имамов и любых духовных, проповедующих любую другую веру)
- Работником реабилитационного центра, социальной службы / агентства по работе с инвалидами или клиники, который ведет Ваше дело

ШАГ 4: ВЫ МОЖЕТЕ ПОТРЕБОВАТЬ ПРОВЕДЕНИЯ НЕФОРМАЛЬНОГО СЛУШАНИЯ

В случае отклонения нами Вашей заявки мы уведомим Вас об этом в письменной форме, и у Вас будет право потребовать проведения неформального слушания в организации Home Forward для того, чтобы рассказать на нем о своих особых обстоятельствах. Мы используем компанию, которая специализируется на проведении отбора и помогает нам принимать решения в ходе отбора заявок. Пожалуйста, поймите, что управляющий жилым комплексом не может отменить рекомендации компании-специалиста по отбору об отклонении той или иной заявки. Мы предоставим Вам возможность оспорить любую соответствующую негативную информацию, которая была предоставлена. Вы должны подать свое требование о проведении неформального слушания в письменной форме

управляющему жилым комплексом в течение 14 дней с даты, указанной в письме об отказе.

На каждом этапе процесса подачи и рассмотрения заявки у Вас есть определенные права, которые важно понимать:

ПРАВА ЗАЯВИТЕЛЕЙ

1. Заявители имеют право получать информацию о примерном периоде ожидания квартиры в предпочитаемом ими жилищном сообществе и с желаемым количеством спален.
2. Заявители имеют право знать о своей позиции в списке ожидания.
3. Заявители, заявки которых были отклонены, получают письменное уведомление об этом с указанием причин отказа и описанием их права потребовать проведения неформального слушания.
4. Заявители имеют право оспорить точность предоставленной информации и потребовать внесения агентствами по отбору исправлений в отчеты.
5. Заявители могут связаться с агентством по отбору, которое собирало информацию о них.
6. Заявители могут получить бесплатную копию отчета о них от соответствующего агентства по сбору и предоставлению информации о кредитоспособности потребителей.
7. Заявители имеют право приглашать свидетелей и предоставлять прочую информацию на неформальном слушании для того, чтобы представить свою точку зрения на ситуацию, включая все смягчающие обстоятельства.
8. Заявители имеют право на то, чтобы их интересы на неформальном слушании представляло доверенное лицо.
9. Заявители имеют право ознакомиться со своим делом до проведения неформального слушания и за свой счет получить его копию.
10. Заявители имеют право на получение решения в письменном виде с указанием причин отказа.
11. Заявители, заявки которых были отклонены, имеют право повторно подать заявку в любой момент, когда список ожидания будет открыт.