

Дата обновления: 30 июня 2021 г.

Обзор для государственных/ местных жилищных управлений (ЛНА)

Экстренная помощь в оплате аренды жилья на
субсидированной основе (SHERA)



Обзор программы SHERA

- Программа экстренной помощи в оплате аренды жилья на субсидированной основе (SHERA) — это федеральная программа оказания помощи арендаторам, оказавшимся в чрезвычайной ситуации в связи с COVID-19.
- Владельцы, удовлетворяющие критериям, вправе подать заявление на получение помощи от имени всех своих жильцов, уровень дохода которых позволяет претендовать на получение помощи.
- По состоянию на 1 июля 2021 года средства SHERA могут быть использованы для погашения задолженности по арендной плате за период с 1 апреля 2020 г. По 30 сентября 2021 г. Так называемый период SHERA.

ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ПОЛИТИКИ

1. СООТВЕТСТВИЕ ТРЕБОВАНИЯМ



- Семья имеет доход, равный или ниже 80% [среднего дохода по региону \(AMI\)](#)
- Семья столкнулась с финансовыми трудностями в связи с COVID-19.
- LHA предоставляет документы, подтверждающие неуплату арендной платы.

2. ПРОВОМЕРНОЕ РАСХОДОВАНИЕ СРЕДСТВ

Провомерное расходование средств:



- Арендная плата, подлежащая выплате арендатором, с 1 апреля 2020 г. (18 месяцев).
- Ограничения суммы в долларах на семью не предусмотрено.
- Покрывает только расходы, связанные с арендной платой, исключая другие расходы, связанные с арендой жилья, например, плату за парковку, сборы за проживание с домашними животными или ущерб имуществу.
- Не покрывает коммунальные расходы или расходы на переезд.

3. ЗАЯВЛЕНИЕ АРЕНДАТОРА

Подписанное заявление арендатора служит подтверждением следующего:



- **Влияние COVID-19:** арендатор оказался в тяжелом финансовом положении в связи с COVID-19.
- **Уведомление о дублировании:** арендатор обязуется уведомить LHA о получении льгот на погашение одних и тех же затрат из двух разных источников и предпримет все необходимое для возврата средств одному из источников.
- **Разрешение арендатора:** дает владельцу разрешение подать заявление на получение льгот от имени арендатора и предоставить всю необходимую для этого информацию.

4. ШАГИ ДЛЯ АРЕНДАТОРА



1. Действуйте совместно с LHA, чтобы гарантировать, что ваша семья соответствует требованиям
2. Заполните и подпишите заявление арендатора, чтобы:
 1. подтвердить, что ваши финансовые трудности были прямо или косвенно вызваны COVID-19;
 2. подтвердить, что вы уведомите LHA, если вы получаете какую-либо другую помощь в счет оплаты той же аренды, для которой вы получаете средства SHERA, и предпримите меры, чтобы устранить такое дублирование оплаты; и
 3. предоставить вашему владельцу недвижимости разрешение на подачу заявления на получение арендной платы от вашего имени.



5. УВЕДОМЛЕНИЯ АРЕНДАТОРА

Владельцы должны предоставлять участвующим арендаторам уведомления, касающиеся:

- документов, необходимых для подачи заявления;
- подтверждения подачи заявления;
- запросов на предоставление дополнительных документов;
- одобрения заявления и выплата на счет арендатора;
- отклонения заявления, направленного DHCD.

6. ПРИОРИТЕТ



При определении выплаты средств приоритет будет отдан лицам, находящимся без работы 90 дней или более, а также тем, у кого на момент подачи заявления доходы семьи составляют 50% и менее от среднего по региону.

Часто задаваемые вопросы о SHERA

Часто задаваемые вопросы

1. Зачем мне участвовать в программе SHERA?

В рамках SHERA ваш LHA оформит множество документов, необходимых для получения средств для оплаты задолженности по арендной плате. Если ваше заявление будет одобрено и вы получите помощь по программе SHERA, ваша задолженность по арендной плате будет погашена. Кроме того, вам будет предоставлена дополнительная защита (на срок 6 месяцев после последней выплаты в рамках программы SHERA) от выселения в связи с неуплатой аренды в будущем.

2. Что мне делать, если мной уже подано заявление на участие в другой программе экстренной помощи в оплате аренды жилья, например, в RAFT, через местное Региональное административное агентство (RAA)?

Если вы подали заявление на получение пособия по программе RAFT или на получение другой экстренной помощи в аренде и ваше заявление находится на рассмотрении, вы должны дождаться обработки этого заявления и **НЕ** начинать процедуру получения помощи по программе SHERA. Если вы ранее получали помощь в рамках программы RAFT или другой программы экстренной помощи в оплате аренды, но у вас все еще имеется задолженность по арендной плате, то вы **СООТВЕТСТВУЕТЕ КРИТЕРИЯМ** участия в программе SHERA.

3. В каком случае мне следует рассмотреть другие программы вместо или в дополнение к SHERA? Какие лимиты на помощь установлены в отношении участия в нескольких программах?

Если у вас есть задолженность, которую не покрывает SHERA, например, по аренде до 1 апреля 2020 г., или оплате расходов на переезд или коммунальные расходы, то вам следует рассмотреть возможность обращения за помощью в уплате расходов на аренду в местное Региональное административное агентство (RAA). Программы помощи в оплате аренды, финансируемые штатом или федеральным правительством, нельзя использовать для оплаты одних и тех же затрат, но можно использовать для погашения задолженности за разные периоды. Дополнительную информацию о подаче заявок на оказание помощи можно найти на сайте: <https://www.mass.gov/applying-for-rental-assistance-in-massachusetts-to-avoid-eviction>.

Часто задаваемые вопросы о SHERA (продолжение)

Часто задаваемые вопросы

4. Как понимать, что мой LHA вправе подавать документы от моего имени?

Подписывая заявление арендатора, вы предоставляете вашему LHA право подавать заявление на получение экстренной помощи в рамках SHERA для погашения вашей задолженности по аренде в течение периода, охватываемого SHERA.

5. Как заявка моего LHA на получение помощи в рамках SHERA поможет мне?

Если ваш LHA подаст заявление на помощь в рамках SHERA, вам не потребуется подавать заявки на получение помощи в оплате аренды в рамках программ других агентств. Для погашения вашей задолженности по аренде LHA может оформить за вас все документы. Кроме того, участвуя в программе SHERA, LHA подтверждает свое согласие сотрудничать для сохранения жилья за вами и будет не вправе выселить вас по причине неуплаты аренды в течение, как минимум, шести месяцев после последнего полученного арендного платежа.

6. Кто может помочь мне подать заявление?

Ваш LHA поможет заполнить формы и определить, как легче всего подтвердить уровень вашего дохода.

7. Когда я получу информацию о помощи по программе SHERA и моем заявлении от LHA?

Вы будете получать уведомления от LHA, в случае если:

- для подачи заявления от вашего имени LHA необходимы документы;
- ваше заявление подано;
- требуются дополнительные документы;
- ваше заявление одобрено / на ваш счет произведена выплата;
- ваше заявление отклонено, с обоснованием (будет предоставлено DHCD).

Часто задаваемые вопросы о SHERA (продолжение)

Часто задаваемые вопросы

8. Какую информацию мне надо предоставить LHA?

Вам необходимо предоставить подписанное заявление арендатора и документы, подтверждающие ваш доход и что вы соответствуете критериям по уровню дохода.

9. Какие документы требуется предоставить арендатору для подтверждения дохода?

Доход вашей семьи можно подтвердить одним из следующих способов:

1. LHA может использовать ваше последнее подтверждение дохода, чтобы подтвердить, что доход вашей семьи составляет 80% от среднего дохода по региону или ниже.
2. LHA может выбрать один из следующих способов подтверждения уровня дохода:
 - Предоставление LHA федеральной налоговой декларации по форме 1040 за 2020 г. главы семьи и других взрослых старше 18 лет.
 - Предоставление скорректированных документов, подтверждающих уровень дохода, которые вы обычно предъявляете при любом обычном подтверждении дохода.
 - Предоставление выписок о заработной плате за два последних месяца (одна на каждый месяц по каждому месту работы), чеки на пособия по безработице или другое подтверждение дохода до даты подачи заявления. На основе этих документов ваш LHA рассчитает ваш годовой доход для участия в программе SHERA.
 - Предоставление письма о льготах от третьих сторон, датированное январем 2020 г. или позднее, подтверждающее любую из следующих получаемых вами льгот: DTA, льготы MassHealth, льготы для ветеранов согласно главе 115 или субсидии по уходу за детьми.
 - Если ваша семья имеет нулевой доход, вас попросят подтвердить его.

Часто задаваемые вопросы о SHERA (продолжение)

Часто задаваемые вопросы

10. Как мне подтвердить, что у меня возникли финансовые трудности в связи с COVID-19?

Вы можете подтвердить, что столкнулись с финансовыми трудностями в связи с COVID-19, заполнив и подписав заявление арендатора. LHA обязаны принимать заявление о влиянии COVID от арендатора. В заявлении также указывается следующая информация:

- Вы не подавали заявления на получение или не получали экстренного пособия на аренду жилья из любого другого государственного источника за тот же период, на который запрашиваются средства по программе SHERA.
- Вы обязуетесь уведомить LHA о получении дублирующей помощи.
- Вы даете разрешение LHA подать заявление на участие в программе SHERA от вашего имени и передаете информацию, необходимую для этого.

11. Обязательно ли иметь номер социального страхования, чтобы получить право на участие в программе SHERA?

Нет, программа SHERA не имеет требований к иммиграционному статусу; семьи могут соответствовать требованиям к участию в программе независимо от иммиграционного статуса.

Если у вас есть номер социального страхования, вы должны ввести последние четыре цифры. Обратите внимание, что последние четыре цифры номера социального страхования предоставляются только в целях проверки того, что заявление на получение пособия уже не находится на рассмотрении в других программах.

12. Могу ли я подать заявление на получение пособия на оплату аренды жилья (будущей арендной платы), уплату коммунальных платежей или расходов, связанных с переездом?

Не по программе SHERA.

Вы можете обратиться в Региональное административное агентство (RAA), чтобы определить, имеете ли вы право на получение помощи по арендной плате, коммунальным платежам и расходам, связанным с переездом. Если ваша арендная плата не изменилась относительно вашего дохода, эти органы могут определить ваше право на получение будущих арендных выплат (пособий) в течение трех месяцев. Если ваша арендная плата изменилась относительно вашего дохода (например, раздел 8 MRVP), у вас нет права на оплату арендной платы в будущем, в том числе арендной платы за первый месяц.

Часто задаваемые вопросы о SHERA (продолжение)

Часто задаваемые вопросы

13. Что делать, если LHA не подаст заявление от моего имени, потому что считает, что я не имею права на участие?

Если ваш LHA считает, что вы не имеете права на участие в программе SHERA, он предоставит вам письмо с обоснованием того, почему он считает, что вы не имеете права на участие в программе, и с информацией о других ресурсах для получения экстренной помощи в оплате аренды. Если после получения этого письма вы считаете, что имеете право на участие, вы можете сделать следующее:

- Вы должны подать письменный запрос на административную проверку в течение 15 календарных дней с даты получения письма от LHA. Административная проверка — это запрос на рассмотрение вашей ситуации лицом, которое не участвовало в принятии решения о том, что вы не соответствуете критериям.
- После отправки запроса на административную проверку другое лицо рассмотрит все представленные документы, чтобы определить, имеете ли вы право на участие в SHERA, и предоставит вам окончательное решение в течение 15 календарных дней с момента получения вашего письменного запроса.

Если после административного рассмотрения будет установлено, что вы имеете право на участие в программе SHERA, ваш LHA подаст заявление от вашего имени. Ваш LHA сообщит вам, когда будет подано заявление, и продолжит процедуру подачи заявления на участие в программе SHERA от вашего имени.

Если будет установлено, что вы все же не имеете права на участие в программе SHERA, ваш LHA предоставит вам еще одно письмо с обоснованием, посоветует вам предоставить уведомление, если у вас изменятся обстоятельства и в будущем вы получите право на участие в программе SHERA, а также предоставит вам список других доступных ресурсов помощи в аренде.

14. Что произойдет, если мое заявление будет одобрено?

Если ваше заявление будет одобрено, LHA уведомит вас о суммах и о месяцах, за которые платежи были зачислены на ваш счет.

Часто задаваемые вопросы о SHERA (продолжение)

Часто задаваемые вопросы

15. Что произойдет, если мое заявление будет отклонено?

Если Департамент жилищного строительства и социального развития (DHCD) определит, что вы не имеете права на участие в программе SHERA, он направит вам и вашему ЛНА письмо с обоснованием отказа и объяснение возможности обжаловать решение в течение 15 рабочих дней. Вас могут попросить предоставить дополнительные документы для подтверждения соответствия критериям участия в программе. Вы также получите информацию о других программах помощи в аренде жилья.

16. Когда мне ожидать, что задолженность по арендной плате будет погашена?

Одобрение или отклонение вашего заявления может занять несколько недель. В случае одобрения средства будут выплачены вашему ЛНА, который обязан использовать их на оплату арендной платы в течение 30 дней с момента получения платежа и обязан направить вам квитанцию об этом платеже.

17. Если у меня остается задолженность по аренде, возникшая до 1 апреля 2020 г., требуется ли ее погасить после получения средств по программе SHERA? Могут ли меня выселить из-за той задолженности?

Да, однако, существуют различные варианты и льготные периоды, которые помогут вам. Если вы получили помощь в рамках программы SHERA, то вы защищены от выселения **за неуплату арендной платы** на срок до **6 месяцев** с даты последнего платежа по программе SHERA, произведенного от вашего имени на счет ЛНА.

Тем не менее, вы все еще несете ответственность в связи с задолженностью по аренде, не погашенной в рамках SHERA, и вас могут выселить за неуплату после завершения указанного периода в 6 месяцев.

Мы настоятельно рекомендуем вам обсудить с вашим ЛНА возможные решения и схемы погашения. Возможно, вам следует обратиться в [Housing Mediation Program \(Программа посредничества при жилищных спорах\)](#) за услугами бесплатного посредника, который поможет вам с ЛНА рассмотреть все возможные варианты и выбрать решение, которое будет удобно всем сторонам.

Часто задаваемые вопросы о SHERA (продолжение)

Часто задаваемые вопросы

18. Если я не сообщил (-а) о повышении дохода, в соответствии с требованиями, в течение соответствующего критериям периода, и но сейчас я сообщаю, будет ли арендная плата покрываться SHERA ретроспективно?

Да. SHERA представляет собой отличную возможность сообщить об этом доходе и покрыть задолженность по арендной плате за счет помощи в оплате аренды. Если у вас незарегистрированный доход за соответствующий критериям период, вы можете подать запрос на определение промежуточной арендной платы сейчас и попросить вашего LHA представить этот отчет в SHERA, устраняя эту задолженность для вашей семьи.

Примечание! Проживающие по программе социального жилья штата и федеральной программе обязаны сообщать о повышении ежемесячного дохода семьи выше определенных пороговых значений (10% для жилья штата; если федеральное жилье, см. политику РНА в вашем договоре аренды). Если этот доход не был отражен в отчетности и определяется по ежегодной арендной плате, то у арендатора может возникнуть задолженность по арендной плате. Однако участие в SHERA предоставляет защиту от выселения или расторжение договора аренды по причине непредоставления сведений о доходе. Для проживающих по программе социального жилья штата расширенные пособия по безработице были включены в доход для определения арендной платы в течение большей части соответствующего критериям периода.

Контрольный список документов SHERA

Если арендатор дает разрешение подать заявление на получение помощи от его имени, LHA необходимо собрать следующие документы.

ТРЕБУЕМЫЕ ДОКУМЕНТЫ

Документы о доходах

- Документы, уже предоставленные для вашего последнего подтверждения дохода (их достаточность зависит от требований программы)

ИЛИ

- Документы о годовом доходе:

- Форма(-ы) 1040, поданная в IRS в 2020 г.**, по одной для каждого взрослого члена семьи старше 18 лет, если подавалась отдельно

ИЛИ

- Документы о льготах:

- Письма** о льготах от января 2020 г. или позднее, подтверждающие любую из следующих получаемых вами льгот:

- Льготы DTA
- Льготы ветеранам согласно главе 115
- Льготы MassHealth
- Субсидии по уходу за детьми

ИЛИ

- Документы о ежемесячном доходе за два месяца до подачи заявления

- Две квитанции о начислении заработной платы
- Чеки на пособия по безработице или банковские выписки
- Другое подтверждение дохода
- Письмо о льготах по социальному обеспечению

Подписанное заявление арендатора

Свидетельство главы семьи, подтверждающее финансовые трудности в связи с COVID, что не было или не будет получено никаких дублирующих друг друга льгот, а также разрешение LHA на подачу заявления в программу SHERA от имени арендатора.

- Последние четыре цифры номера социального страхования для главы семьи, если применимо (для получения права на участие, арендатору не обязательно иметь номер социального страхования).

Дополнительные ресурсы по жилью

- [Региональные административные агентства \(RAA\)](#): арендаторам, которым требуется помощь с коммунальными платежами или с оплатой расходов на переезд, следует обращаться за помощью непосредственно в местное агентство RAA.
- [Проект юридической помощи при выселении в период COVID \(CELHP\)](#): предоставляет рекомендации, юридическую информацию и правовые интересы в отношении выселения, связанного с COVID, на территории штата.
- [Посредничество в сообществе](#): местные некоммерческие организации, которые могут помочь LHA и арендаторам в разрешении споров.
- [HUD Fair Housing](#): веб-сайт HUD, содержащий ресурсы о федеральных правах, связанных со справедливым решением жилищных вопросов.
- [Закон о справедливом разрешении жилищных вопросов в сфере массового строительства](#): сайт генерального прокурора штата, на котором представлен обзор законов штата о справедливом решении жилищных вопросов.