

## ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ

СЛЕДУЮЩИЕ ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ ОТНОСЯТСЯ ТОЛЬКО К ЖИЛЬЮ,  
ФИНАНСИРУЕМОМУ «МАССХАУЗИНГ».

---

### *Часто задаваемые вопросы собственников*

---

**В: Кто определяет максимальную начальную цену продажи доступного жилья?**

*О: Агентство финансирования, застройщик или организатор лотереи, рассматривается Контролирующим органом и утверждается Агентством финансирования.*

**В: В чем заключаются инструкции в отношении сборов за кондоминиум и специальные оценки доступного жилья при застройке со смешанными доходами?**

*О: Сборы за кондоминиум составляют часть расчетов затрат на жилье для определения Максимальной цены продажи. Агентство финансирования рассматривает расчеты сборов за кондоминиум, представленные заявителем застройщика и определяет максимальный начальный взнос за кондоминиум, который используется для определения Максимальной цены продажи.*

*Жилье должно соответствовать утвержденным взносам за кондоминиум, установленным по Максимальной цене продажи. Для этого может потребоваться меньшая процентная ставка по сравнению со ставками на жилье по рыночной стоимости.*

*Агентство финансирования рассматривает График льготных ставок в документе о кондоминиуме для определения процентных ставок на доступное жилье, которые соответствуют утвержденным сборам на кондоминиум.*

*Бюджет на кондоминиум (включая запасы бюджета) должен отражать текущие затраты на эксплуатацию и обслуживание нестандартных объектов (например, затраты на установку очистки сточных вод, лифт, парковочные гаражи и т.д.) См. «Инструкции по 40B Guidelines» VI 6a (1), 6b (1) (2) (a)(б)(в).*

**В: В чем заключаются инструкции по модернизации жилья при начальных продажах?**

*О: По любым модернизациям, в любое время после получения Полного разрешения и определения цены начальной продажи выполняйте инструкции по капитальному ремонту. Смотрите раздел «Политика и инструкции по капитальному ремонту» в «Справочнике по контролю доступности жилья для третьих лиц» для получения дополнительной информации по разрешенным улучшениям.*

**В: Что считается капитальным (а не косметическим) ремонтом, и может быть добавлено в цену перепродажи?**

*О: Только утвержденный и квалифицированный капитальный ремонт может быть добавлен в стоимость перепродажи. Стоимость зависит от затрат и амортизации. Смотрите раздел «Политика и инструкции по капитальному ремонту» в «Справочнике по контролю доступности жилья для третьих лиц» для получения дополнительной информации.*

**В: Я хочу отремонтировать цокольный этаж, потому что моя семья растет, и мне нужно дополнительное пространство. Могу ли я это сделать, если это не квалифицируется как утвержденный капитальный ремонт, и я понимаю, что это не будет учтено в моей цене перепродажи?**

*О: Вы можете проводить ремонт жилища, если не увеличиваете площадь дома. Однако затраты на ремонт полностью несете Вы, и они не будут учитываться в цене перепродажи или технических условиях дома. Например, если Ваш дом был куплен как дом с двумя спальнями, то он будет выставляться на продажу и продаваться как дом с двумя спальнями в соответствии со свидетельством о цене перепродажи, даже если появилось новое отремонтированное пространство, которое может использоваться как дополнительная комната. Дополнительные постройки к дому, которые увеличивают площадь постройки, например, гараж или пристройка, не разрешены.*

**В: Могу ли я получить кредит на улучшение жилища для покрытия затрат на капитальный ремонт?**

*О: Рефинансирование может осуществляться, только если заем отвечает требованиям первичного финансирования и выгоден Собственнику. При этом возможно получить заем на ремонт дома; это будет зависеть от суммы Вашего неоплаченного основного баланса и условий займа на ремонт дома, который Вы запрашиваете (т.е. процентная ставка, стоимость закрытия, срок). Вам необходимо обратиться в Ваш Контролирующий орган для определения, что разрешено.*

**В: Могу ли я использовать кредит за жилье, чтобы оплатить образование своего ребенка?**

*О: Использование кредита за жилье является видов рефинансирования, а любое рефинансирование может осуществляться, только если заем отвечает требованиям первичного финансирования и выгоден Собственнику. При этом возможно использовать кредит; это будет зависеть от суммы Вашего неоплаченного основного баланса и условий займа на ремонт дома, который Вы запрашиваете (т.е. процентная ставка, стоимость закрытия, срок). Вам необходимо обратиться в Ваш Контролирующий орган для определения, что разрешено.*

**В: Могу ли я рефинансировать ипотеку с регулируемой ставкой? Например, по кредитной линии под залог жилой недвижимости (HELOC)?**

*О: Нет. Ипотека как для первичной продажи, так и для рефинансирования должна быть кредитом с фиксированной ставкой. В кредитной линии под залог жилой недвижимости нет фиксированных процентных ставок.*

**В: Я женился после того, как купил дом. Можно ли добавить мужа или жену в свидетельство о собственности?**

*О: Да. Поскольку супруга проживает в доме, как в своем основном жилье, она может быть добавлена в свидетельство. Однако, собственник должен связаться с назначенным Контролирующим органом для подтверждения процесса и стоимости транзакции, а также подготовки необходимой документации.*

**В: Мой супруг выезжает, хотя мы не разводимся. Могу ли я исключить его из свидетельства о собственности?**

*О: Да. Содолжник может быть исключен из свидетельства, если дом больше не является его основным местом проживания. Нужно связаться с назначенным Контролирующим органом для подтверждения процесса и стоимости транзакции, а также подготовки необходимой документации..*

**В: Могу ли я начать домашний бизнес из своего дома?**

*О: Если это соответствует требованиям местного законодательства к ведению домашнего бизнеса, то Вам разрешено начать домашний бизнес из своего дома.*

**В: У меня ребенок вырос и выехал из дома. Могу ли я сдать в аренду комнату в доме (ситуация с соседом по комнате)?**

*О: Да, ситуация с соседом по комнате разрешена, если это соответствует требованиям к проживанию Департамента жилищного и городского развития и Департамента жилищного и местного развития для жилых помещений такого же размера, как Ваше, и Вы продолжаете жить в своем доме как в месте основного проживания.*

**В: Могу ли я краткосрочно сдать в аренду комнату в моем доме, если я тоже проживаю там все время?**

*О: Да. Применяется такое же обоснование, как в ответе выше. Однако, вам также будет необходимо подтвердить, что краткосрочная аренда не будет нарушать требования и правила Вашего кондоминиума/общества совладельцев дома.*

**В: Могу ли я добавить кого-то в свидетельство о праве собственности, если он не живет в доме (например, пожизненное содержание с иждивением)?**

*О: Нет. Не члены семьи не могут быть добавлены в свидетельство, им также не разрешается быть содолжниками по ипотеке.*

**В: Могу ли я продать этот дом и купить другое жилье типа 40B?**

*О: Вы можете продать дом в любое время. Вы должны отвечать требованиям правомочности и пройти через процесс отбора жильцов для покупки нового жилья.*

**В: Нужен ли мне брокер для перепродажи моего жилья?**

*О: Нет. Ваш назначенный Контролирующий орган будет должен продать Ваше жилье правомочному покупателю. Однако Вы можете принять решение о привлечении брокера по недвижимости третьей стороны, если считаете, что это ускорит продажу Вашего жилья, и Вы хотите выехать как можно скорее.*

**В: Что происходит, когда умирает владелец жилья?**

*О: Перевод по завещанию, исполнителем завещания или администратором Собственника к супруге/супругу Собственника разрешен и не повлияет на перепродажу, и не будет нарушать ограничения по переводу в дополнительном положении свидетельства, при условии, что: (1) Исполнитель завещания или администратор в течение 90 дней с момента своего назначения оповестил Контролирующий орган о переводе; и (2) супруг/супруга Собственника намеревается продолжать использовать жилье, как место основного проживания. Любое другое лицо, которое является прямым наследником, легатарием, или иным наследником Собственника жилья, должно продемонстрировать Контролирующему органу, что оно является правомочным покупателем, как определено в дополнительном положении к свидетельству, и перевод жилья должен осуществляться в соответствии с дополнительным положением к свидетельству.*

**В: Могут ли мои дети унаследовать дом, если они являются правомочными покупателями?**

*О: Нет. После смерти Собственника дома, любой прямой наследник, легатарий, или иной наследник Собственника дома должен продемонстрировать Контролирующему органу, что оно является правомочным покупателем, как определено в дополнительном положении к свидетельству, и перевод жилья должен осуществляться в соответствии с дополнительным положением к свидетельству.*

**В: Могу ли я передать свой дом в компанию по управлению доверенным имуществом?**

*О: Нет. Перевод дома типа 40B в компанию по управлению доверенным имуществом не разрешен.*

---

*Часто задаваемые вопросы покупателей*

---

**В: Может ли член семьи выступать в качестве «банка» и давать в долг деньги правомочному покупателю?**

*О: Нет. Заем должен выдаваться финансовой организацией.*

**В: Существует ли процесс подачи жалоб при проведении лотереи?**

*О: Проведение лотереи по проекту может включать или не включать процесс подачи жалоб. Если такого процесса нет, то заявитель в лотерее может напрямую связаться с «Массхаузинг» по финансируемым проектам. Организация «Массхаузинг» обязана рассмотреть жалобу в соответствии с инструкциями по 40B и любой существующей политикой Департамента жилищного и местного развития по проектам 40B.*

**В: Существуют ли ограничения по стоимости жилья для покупателей в возрасте более 55 при застройке без ограничений по возрасту?**

*О: Да и нет. Согласно инструкциям для 40В, активы семьи не должны превышать 275,000 долларов по стоимости, включая долю в жилье (для продажи) по жилищным проектам с ограничением по возрасту. Однако активы семьи не должны превышать 75,000 по стоимости по жилищным проектам без ограничения по возрасту. Поэтому, если Вы покупаете дом в проекте без ограничения по возрасту, ограничение активов будет таким же, как для всех прочих семей, независимо от возраста, и ограничение будет ниже, чем если бы Вы участвовали в проекте с ограничением по возрасту.*

**В: В чем заключается разница между программами LIP (страхование жизни) 40В и «Массхаузинг» (NEF) 40В?**

*О: Департамент жилищного и местного развития является агентством финансирования по проектам страхования жизни. «Массхаузинг» является агентством финансирования проектов NEF 40В. Смотрите информацию о программах по ссылкам ниже:*

*NEF: <https://www.masshousing.com/en/programs-outreach/planning-programs>*

*LIP: <https://www.mass.gov/service-details/local-initiative-program>*

---

*Часто задаваемые вопросы контролирующих органов*

---

**В: Кто рассматривает Подтверждающий план маркетинга справедливого жилья и План расположения жилья?**

*О: Контролирующий орган отвечает за первичное рассмотрение Подтверждающий план маркетинга справедливого жилья и План расположения доступного жилья. Контролирующий орган вносит рекомендацию для утверждения «Массхаузинг», а «Массхаузинг» выдает конечное утверждение.*

**В: Кто рассматривает/разрабатывает документы о Закрытии?**

*О: Контролирующий орган отвечает за конечную координацию рассмотрения закрывающих документов (дополнительное положение свидетельства/ипотечный кредит).*

**В: Кто подготавливает свидетельство о цене перепродажи при первичной продаже? При перепродаже?**

*О: «Массхаузинг» выдает свидетельство о перепродаже в период первичной продажи. Затем его выдает Контролирующий орган.*

**В: Что включает ежегодный анализ соответствия?**

*О: Обычно это ежегодный отчет в соответствии с требованиями Соглашения об услугах контроля доступности. Узнайте в регистрирующем органе, имеется ли несоответствие, и проверьте всех собственников домов на ежегодной основе.*

Смотрите Раздел «Политика ежегодного контроля и отчетности» в «Справочнике по контролю доступности жилья для третьих лиц» для получения дополнительной информации.

**В: В настоящее время мы проводим ретроспективный анализ за год по нашей стандартной проверке потенциальных покупателей. Некоторые Контролирующие органы используют метод перспективного анализа. Какой метод мы должны использовать? Бывают случаи, когда мы можем использовать оба метода, и когда ретроспектива не подходит?**

*О: Проверка дохода должна соответствовать требованиям инструкций по 40В. Если информация не приведена в инструкциях, то «Массхаузинг» применяет метод проверки дохода Департамента жилищного и городского развития.*

**В: Как обеспечивается обязательность требований к 40В, когда застройщик еще не завершил процесс обоснования затрат?**

*О: Контролирующий орган должен обратиться в «Массхаузинг» для определения соответствующих действий по обеспечению обязательности до выдачи конечного утверждения «Массхаузинг».*

**В: Должны ли контролирующие органы включать подтверждение того, что заявитель отвечает местным критериям предпочтения по справке о доходах для новых участников лотереи?**

*О: Контролирующий орган должен указать в справке о доходах, что заявитель отвечает местным критериям предпочтения.*

**В: Применяется ли местное предпочтение при подаче заявления или во время продажи?**

*О: Местное предпочтение применяется при подаче заявления.*

**В: Применяются ли ограничения по доходам во время проведения лотереи или во время продажи? Применяется ли это даже когда предполагается снижение ограничений по доходам?**

*О: Контролирующий орган должен произвести расчет цены продажи на основе среднего годового дохода во время проведения лотереи.*

**В: Если Коэффициент цены перепродажи приводит к неприемлемой цене, то должна ли цена снижаться?**

*О: Да. Если Коэффициент цены перепродажи приводит к неприемлемой цене, то цена должна быть снижена до Максимальной доступной цены продажи.*

**В: Коэффициент цены перепродажи изначально был рассчитан неправильно, кто отвечает за исправление ошибок, и как это сделать?**

*О: Мы просим Контролирующие органы подготавливать и регистрировать Измененные и переформулированные дополнительные положения свидетельства о собственности с правильным коэффициентом цены перепродажи. «Массхаузинг» возмещает контролирующим органам соответствующие затраты на регистрацию.*

---

## Программа 2020

### Часто задаваемые вопросы по изменениям

---

**В: Как будут присваиваться проекты по новой системе контроля?**

*О: Проекты будут присваиваться Контролирующим органам на основе рабочей нагрузки и географических соображений. «Массхаузинг» будет обеспечивать максимально ровное распределение недвижимости, насколько возможно.*

**В: Как будет работать новая структура?**

*О: Относительно начальных услуг контроля, включая рассмотрение Подтверждающего плана маркетинга справедливого жилья и контроль первичной продажи, «Массхаузинг» будет платить за услуги Контролирующего органа начальный гонорар 1200 долларов за каждый объект доступного жилья. «Массхаузинг» будет индексировать эту начальную плату на коэффициент годовой инфляции на уровне 2% в год, начиная с 1 июля 2021 года.*

*Что касается текущих услуг контроля, включая ежегодную отчетность о соответствии, сбор ежегодных свидетельств Собственников, и дополнительные услуги контроля, Контролирующему органу будет выплачиваться ежегодно 130 долларов за каждый объект доступного жилья. «Массхаузинг» будет индексировать эту начальную плату на коэффициент годовой инфляции на уровне 2% в год, начиная с 1 июля 2021 года.*

*Контролирующие органы будут также собирать взносы за услуги контроля при перепродаже, как указано в Ограничении доступного жилья. Контролирующие органы будут продолжать собирать взносы за транзакции при повторной продаже напрямую.*

*Контролирующие органы могут непосредственно собирать номинальные взносы за дополнительные услуги контроля, например, за обработку заявок на рефинансирование и капитальный ремонт.*

*Разумные личные затраты Контролирующего органа, связанные с услугами по обеспечению обязательности, будут компенсированы.*

**В: Как будут собираться взносы от застройщиков?**

*О: Взносы будут выплачиваться «Массхаузинг» застройщиком в процессе конечного утверждения. Взносы за контроль доступности будут включены в единую плату, включающую взнос за обработку заявления, взнос за свидетельство о стоимости, и взнос за контроль ограниченного дивиденда.*

**В: Будет ли организовано обучение по новой системе?**

*О: Да. После выбора Контролирующих органов, «Массхаузинг» проведет начальное обучение для обсуждения ожиданий, процедур, а также документов новой формы. Каждые два месяца будут проводиться регулярные встречи рабочей группы.*

**В: Как будет обеспечиваться обязательность Регулятивного соглашения и Ограничения?**

*О: Контролирующий орган должен предпринять все необходимые предварительные действия для устранения несоответствий Ограничению или Регулятивному соглашению, включая переписку и оповещения о несоответствиях. После выполнения всех предварительных шагов, Контролирующий орган должен проконсультироваться с «Массхаузинг» по вопросам следующих шагов. Смотрите Раздел «Несоответствия и роль Контролирующего органа в обеспечении обязательности» в «Справочнике по контролю доступности жилья для третьих лиц» для получения дополнительной информации.*

**В: Существует ли процедура, которую мы должны выполнять при переходе со старого дополнительного положения к новому? В настоящее время требуется согласие Муниципалитета и собственника жилья, и иногда процесс может затягиваться.**

*О: Муниципалитетам не нужно утверждать переход на новое дополнительное положение, но их необходимо оповещать. Новый покупатель должен дать согласие на условия ограничения, но это включается в процесс и заявление о раскрытии информации покупателя жилья.*