



주택 이용권

부동산 소유자를 위한 혜택

임대 보조금 프로그램인 USDA 농촌 진흥청 이용권 시범 프로그램에서는 농촌 진흥청의 515항 농촌 임대 주택 프로그램을 통해 자금을 지원받고 있으며 부동산에 대한 모기지 대출 조기상환 또는 담보권으로 인해 어려움을 겪을 수 있는 다가구 부동산의 적격 주택 세입자를 보호합니다.

세입자는 이전에 농촌 진흥청을 통해 자금을 지원받았던 부동산의 임대료 지불 시 해당 이용권을 함께 사용하거나, 부동산 소유자가 이용권 수령에 동의하는 경우 농촌 진흥청의 주택 품질 표준을 통과한 미국 내의 보조금이 지급되지 않는 임대 주택에 대해 이용권을 사용할 수 있습니다.

8항에 해당하는 주택 또는 공공 주택 등 보조금을 지급받는 임대 주택에서는 이용권을 사용할 수 없습니다. 이러한 주택에서 이용권을 사용하는 경우 보조금이 이중으로 지급되는 것으로 간주되기 때문입니다.

이용권 프로그램 관련 주요 조건

세입자는 이전의 농촌 진흥청 부동산 또는 이용권을 수령하는 기타 미국 내 부동산에서 농촌 진흥청 이용권을 사용할 수 있습니다. 세입자가 반드시 이전의 농촌 진흥청 부동산에서 이용권을 사용할 필요는 없습니다.

세입자는 부동산 대금 상환 또는 판매일로부터 10개월 이내에 농촌 진흥청 이용권을 사용할지 여부를 결정해야 합니다.

전체 이용권 예치 과정이 완료될 때까지는 농촌 진흥청 이용권을 사용하여 임대료를 납부할 수 없습니다. 예치 과정의 소요 기간은 세입자와 소유자가 필요한 문서를 제출하는 기간 등의 여러 요인에 따라 달라지며 일반적으로는 60~90일 정도가 걸립니다.

예치 과정은 다음과 같은 단계로 진행됩니다.

- 조기상환 또는 담보권 설정을 통해 모기지 금액을 상환합니다.
- 농촌 진흥청에서 세입자에게 이용권을 제공합니다.
- 세입자가 이용권을 수령합니다.
- 세입자가 주택을 찾아 기관에 통보합니다.
- 농촌 진흥청에서 주택을 검사합니다.
- 농촌 진흥청에서 부동산 소유자와의 계약을 집행합니다.

이 프로그램을 신청하려면 세입자는 다음 요건을 충족해야 합니다.

- 조기상환 또는 담보권 판매일 당시 해당 부동산에 거주하고 있어야 합니다.
- 프로그램의 소득 자격 요건을 충족해야 합니다.
- 미국 시민, 시민이 아닌 미국 국적자 또는 유자격 외국인이어야 합니다.

자주 묻는 질문

질문. 농촌 진흥청 이용권 프로그램은 미국 주택 도시 개발부 (HUD)의 프로그램과 같습니까?

대답. 아니요. 농촌 진흥청의 이용권 프로그램과 HUD 프로그램 간에는 몇 가지 중요한 차이점이 있습니다. 이용권 가치 결정 방법을 예로 들어 보자면, 농촌 진흥청 이용권의 경우 가치가 상승되지 않으며 가계 소득 또는 규모에 따라 금액이 계산되지 않습니다.

질문. 누가 농촌 진흥청 이용권을 수령할 수 있습니까?

대답. 소득이 평균 가계 소득의 80% 미만이며 515항 모기지를 조기상환하거나 담보권을 설정할 때 농촌 진흥청에서 자금을 지원하는 515항 대상 부동산에 거주 중인 미국 시민, 시민이 아닌 미국 국적자(미국 국적은 있으나 시민은 아닌 사람) 또는 유자격 외국인인 모든 세입자는 농촌 진흥청 이용권을 수령할 수 있습니다.



주택 이용권

질문. 이용권의 금액은 어떤 방식으로 결정되니까?

대답. 농촌 진흥청에서 모기지 대출 조기상환을 승인할 때 부동산에 대한 시중 임대료 조사를 진행합니다. 이 조사 결과에 따라 부동산의 각 주택 유형에 대해 유사한 수준의 시중 임대료가 설정됩니다. 이용권의 가치는 임대료 중 현재 세입자가 부담하는 금액과, 세입자 주택과 유사한 수준의 시중 임대료 간의 차액입니다.

질문. 농촌 진흥청에서 제한적인 모기지 대출 조기상환 승인을 받은 경우 세입자가 이용권을 사용할 수 있습니까?

대답. 예. 세입자가 미국 시민이고 가계 소득이 평균 가계 소득의 80% 미만인 저소득층 세입자에 해당하며, 상환일 당시 해당 부동산에 거주하고 있는 경우 이용권을 사용할 수 있습니다.

질문. 현재 기관에서 임대 지원을 받고 있는 세입자만 농촌 진흥청 이용권을 사용할 수 있습니까?

대답. 아니요. 현재 농촌 진흥청에서 임대 지원을 받고 있는 지 여부에 관계없이 해당 부동산에 거주 중인 모든 저소득층 세입자는 농촌 진흥청 이용권을 수령할 수 있습니다.

질문. 이전에 농촌 진흥청에서 자금을 지원받았던 부동산의 대출금을 조기상환하거나 구매하고 나면 세입자가 이용권을 자동으로 수령하게 됩니까?

대답. 아니요. 세입자는 이용권 약정 양식을 작성해 서명을 한 다음 미국 시민권 또는 시민이 아닌 미국 국적자임을 증명하는 서류와 함께 USDA 농촌 진흥청에 제출해야 합니다. 세입자가 이용권을 수령하지 않거나 이전의 농촌 진흥청 부동산에서 이용권을 사용하지 않으려는 경우에도 세입자가 농촌 진흥청으로부터 받은 조기상환 승인 및 기존 임대 계약의 조건에 따라 임대료 지불 책임은 계속 적용됩니다.

세입자가 소유자의 부동산에서 농촌 진흥청 이용권을 사용하려는 경우에는 소유자와 세입자가 이용권 사용 시 함께 제공되는 임대 문서를 사용하여 신규 임대 계약을 체결해야 합니다.

질문. 세입자는 이용권을 언제 수령할 수 있습니까?

대답. 조기상환 또는 담보권 판매 직후 세입자에게 이용권이 제공됩니다. 세입자가 필요한 서류를 제출하는 기간에 따라 이용권 수령에 걸리는 시간도 달라집니다.

질문. 세입자가 사용한 이용권에 대해 농촌 진흥청으로부터 언제 대금을 지급받을 수 있습니까?

대답. 전체 과정이 완료되고 농촌 진흥청이 기관과 소유자 간에 집행된 HAP(주택 지원금 지급) 계약서를 수령할 때까지는 이용권에 대한 대금 지급이 시작되지 않습니다. 이 과정의 소요 기간은 세입자와 소유자가 필요한 문서를 제출하는 기간 등의 여러 요인에 따라 달라집니다. 일반적으로 이용권 예치 과정은 60~90일 정도 걸립니다.

질문. 이용권에 대한 대금은 어떻게 지급받을 수 있습니까?

대답. 농촌 진흥청과의 HAP 계약을 체결한 소유자는 부동산에서 이용권을 사용하는 각 세입자에 대해 매월 전자 결제 방식으로 대금을 지급받게 됩니다.

질문. 대금을 지급받는 데 얼마나 걸립니까?

대답. 이용권 소유자의 최초 사용 가능 기간은 1년이며 이 기간은 갱신, 세입자의 자격 지속 여부, 자금 사용 가능 여부에 따라 달라집니다.

주택 이용권

자세한 내용 문의

USDA 농촌 진흥청 주 및 지역 사무국에서 자세한 내용을 확인할 수 있습니다. 농촌 진흥청 주 사무국에 문의하려면 (800) 670-6553으로 전화하여 1번을 누르고 안내를 받으십시오. 다음 주소로 농촌 진흥청 이용권 프로그램에 대해 서면으로 문의할 수도 있습니다.

미국 농무부 농촌 진흥청

1400 Independence Avenue SW
Mail Stop 0782
Washington, DC 20250

프로그램 지원 1872

2006년 6월

개정: 2013년 8월

미국 농무부(USDA)는 당 부서에서 진행하는 프로그램 및 활동에서 인종, 피부색, 출신 국가, 연령, 장애 및 해당되는 경우 성별, 혼인 여부, 가족 관계, 자녀 유무, 종교, 성적 취향, 유전 정보, 정치적 신념, 보복 또는 개인의 소득 일부 또는 전부가 공공 지원 프로그램에서 수령한 것이라는 사실 등에 의거하여 대상자를 차별하는 행위를 금지하고 있습니다. (금지된 모든 기준이 모든 프로그램에 적용되는 것은 아닙니다.) 신체 장애가 있어 프로그램 정보에 대한 의사소통에 대안적인 수단을 필요로 하는 경우(점자, 대형 인쇄, 오디오테이프 등) USDA의 TARGET 센터 전화번호인 (202) 720-2600으로 문의하시기 바랍니다(음성 및 TDD 지원). 차별에 대한 불만 사항을 접수하려면 USDA, Director, Office of Civil Rights, 1400 Independence Avenue, S.W., Washington, D.C. 20250-9410 앞으로 우편을 보내거나 (800) 795-3272(음성) 또는 (202) 720-6382(TDD)로 전화하여 신고하면 됩니다.