

Добровольный переход на Восьмую программу ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ

.....

Что такое “Добровольный переход на Восьмую программу”?

Жилищное управление г. Нью-Йорка (NYCHA) предложило перевести 8 400 квартир из 20 000 государственных квартир в 21 жилищном комплексе, построенных на средства города Нью-Йорка и штата Нью-Йорк, Восьмую программу, как часть Плана по сохранению государственного жилищного фонда.

Весной 2006 года этот план был представлен жильцам на городских собраниях. NYCHA проводит собрания с жильцами, чтобы рассказать о деталях добровольного перехода на Восьмую программу, о ее преимуществах, узнать общественное мнение о предлагаемой программе, прежде чем представить ее на рассмотрение в Министерство жилищного строительства и городского развития США (HUD).

Почему NYCHA предлагает переход на Восьмую программу только жильцам городских и штатских жилищных комплексов?

В отличие от федеральных жилищных комплексов, 21 комплекс, построенный на средства города и штата, не получает никаких субсидий на эксплуатации зданий.

Фактически, в 2005 году расходы по эксплуатации этого 21 комплекса превысили доходы от собранной квартирной платы на 82 миллиона долларов, вынуждая NYCHA использовать субсидии, предназначенные для других жилищных комплексов. Предлагаемый План добровольного перехода на Восьмую программу обеспечит городские и штатские жилищные комплексы необходимыми ресурсами и сохранит низкую квартирную плату. Целью NYCHA является сохранение государственного жилья и будущей жизнедеятельности этих жилищных комплексов.

Почему NYCHA предлагает этот переход именно сейчас?

NYCHA начала свой 2006 финансовый год с дефицитом в 168 миллионов долларов, половина которого за счет расходов на городские и штатские жилищные комплексы. На сегодняшний день, NYCHA использовала федеральные субсидии на финансирование эксплуатации этих 21 жилищных комплексов. Принимая во внимание тот факт, что федеральное финансирование отстает от растущих расходов, NYCHA больше не в состоянии содержать свой государственный жилищный фонд без нового источника финансирования. Поэтому использование 8400 ваучеров на Восьмую программу в городских и штатских жилищных комплексах является одним из средств, способствующих сократить дефицит NYCHA в 168 миллионов долларов.

Будет ли NYCHA продолжать владеть, управлять и обслуживать эти жилищные комплексы?

Да.

Что такое Восьмая программа?

Восьмая программа, также известна как Программа выбора жилья по ваучеру, обеспечивает субсидиями на квартирную плату семьи с низким доходом, которые имеют право на Восьмую программу. Субсидии на квартирную плату в форме ваучеров на Восьмую программу позволяют семьям платить за квартиру 30% от их семейного дохода, в то время как Программа платит оставшуюся сумму в пределах действующих рыночных арендных плат, установленных HUD.

Ваучеры Восьмой программы являются «портативными» и предлагают семьям редкую возможность переехать в другую квартиру в любое другое место в пределах Соединенных Штатов Америки или других государств, которыми США владеют, если хозяин квартиры принимает Восьмую программу.

Что эта программа значит для жильцов городских и штатских жилищных комплексов?

Жильцы городских и штатских жилищных комплексов имеют право выбора: они могут оставаться в их нынешних квартирах как жильцы государственных квартир или могут подать заявление на Восьмую программу и остаться в своей квартире или переехать в любое другую квартиру в Нью-Йорке или другое место в пределах Соединенных Штатов Америки (включая Пуэрто Рико). Жильцы также смогут подать заявление на переезд в любой федеральный жилищный комплекс за счет НУСНА (переезд будет рассматриваться как задача первоочередной важности).

Какие преимущества Восьмой программы?

Ваучеры Восьмой программы являются «портативными». Семьи могут использовать ваучеры в своих нынешних квартирах или переехать в любое другое место в пределах Соединенных Штатов Америки. К тому же Восьмая программа дает возможность перенаселенным семьям «разъехаться». Одна часть семьи может получить ваучер и остаться в нынешней квартире, а другая часть семьи получит ваучер для переезда на другую квартиру.

Квартирная плата 71% жильцов городских и штатных жилищных комплексов не изменится, и в то же время ваучер даст возможность переехать в любое время. Оставшиеся 29% жильцов, если перейдут на Восьмую программу, будут выплачивать более высокую квартирную плату. Эти жильцы будут платить за квартиру 30% от своего дохода, но не выше действующих рыночных арендных плат, установленных HUD. К тому же, согласно федеральному закону, жильцы, участвующие в Программе добровольного перехода на Восьмую программу, освобождаются от общественно-полезных работ.

Все ли жильцы, проживающие в городских и штатных жилищных комплексах, имеют право на Восьмую программу?

Большинство жильцов имеют право на получение ваучеров согласно Программе добровольного перехода на Восьмую программу. Только те жильцы, чей доход настолько высок, что 30% их месячного дохода превышает действующие рыночные арендные платы, не имеют права на эту программу. Однако эти семьи могут оставаться в своих нынешних квартирах как жильцы государственного жилья, или переехать в любой федеральный жилищный комплекс за счет НУСНА (переезд будет рассматриваться как задача первоочередной важности).

Что такое действующая рыночная арендная плата?

HUD ежегодно определяет действующую рыночную арендную плату (FMR), которая является максимальной квартирной платой и которую NYCHA или владелец квартиры может брать за квартиру по Восьмой программе. Ниже приводится таблица действующих рыночных арендных плат (FMR) на 2006 год в г. Нью-Йорке:

Действующие рыночные арендные платы (FMR) на 2006 год в г. Нью-Йорке в зависимости от числа комнат

	Студия	1 спальня	2 спальни	3 спальни	4 спальни	5 спален	6 спален
Арендная плата	940 дол.	1003 дол.	1133 дол.	1406 дол.	1556 дол.	1789 дол.	2057 дол.
Максимальный доход	37 600 дол.	40 120 дол.	45 320 дол.	56 240 дол.	62 240 дол.	71 560 дол.	82 280 дол.

Что означает максимальный доход в таблице по действующим рыночным арендным платам (FMR)?

Максимальный доход, указанный в таблице, это максимальный доход, при котором жильцы имеют право на получение субсидий по Восьмой программе в зависимости от количества комнат в квартире. Другими словами, жильцы с доходом, превышающим максимальный доход, не будут получать субсидий и будут платить соответствующую арендную плату FMR. Жильцы с доходом ниже максимального дохода будут платить за квартиру только 30% от их дохода.

Когда можно будет получить ваучеры по Восьмой программе?

Если HUD утвердит предложенный план, ваучеры можно будет получить в начале 2007 года.

Что должны делать жильцы, которые заинтересованы в получении ваучера по Восьмой программе?

Заинтересованные жильцы должны обратиться в свой менеджмент офис чтобы их поставили на очередь на Восьмую программу в их жилищном комплексе. Если HUD утвердит предложенный план, работники NYCHA помогут жильцам в оформлении документов.

Могут ли жильцы получить ваучер по Восьмой программе сейчас, а потом перейти обратно в государственное жилье?

Нет. В этом случае жильцы должны подавать заявления на государственную квартиру в порядке общей очереди.

Что случится с жильцами NYCHA, которые перейдут на Восьмую программу, если их доход увеличится?

Жильцы по Восьмой программе должны платить за квартиру 30% от своего дохода, но не выше действующей рыночной арендной платы. Если доход семьи является достаточным чтобы платить квартирную плату полностью, эта семья не имеет права получать субсидии по Восьмой программе, но может оставаться в своей квартире независимо от своего дохода.

Что случится, если доход достигнет уровня, когда семья больше не имеет права на получение субсидий по Восьмой программе?

Любому жильцу, чей доход позволяет платить действующую рыночную арендную плату, будет разрешено оставаться в его нынешней квартире до тех пор, пока он выполняет все требования квартирного договора (например, ежегодные проверки дохода или состава семьи).

Что случится в случае, если доход уменьшится до лимита Восьмой программы?

В этом случае жильцы будут восстановлены на Восьмую программу и будут платить квартплату в размере 30% от их месячного дохода.

Есть ли другие случаи, когда жильцы могут потерять право на получение субсидий по Восьмой программе?

Также как и жильцы государственных квартир, жильцы по Восьмой программе должны отвечать всем требованиям программы, включая перерегистрацию, ежегодные проверки дохода, предоставление полной информации об источниках доходов, своевременная подача заявлений на переезд. Невыполнение требований программы приведет к прекращению получения субсидий по Восьмой программе и/или выселению из квартиры.

Что случится, если состав семьи изменится после перехода на Восьмую программу?

Ваучеры Восьмой программы зависят от количественного состава семьи. Если количество членов семьи превысит число людей, положенное на данную жилплощадь или будет меньше, жильцам будет предложена другая квартира соответствующей жилплощади в жилищном комплексе, когда представиться такая возможность. Отказ от предложенной новой квартиры, в случае количественного состава семьи меньше требуемого минимума, отразится на повышении квартплаты до уровня действующей рыночной арендной платы.

Какие возможны варианты для семей с превышающим количеством членов семьи на данную жилплощадь?

Такие семьи имеют возможность получения ваучера по Восьмой программе для их нынешней квартиры, и ваучера на вторую квартиру, что позволит семье разъехаться. Состав семьи в обеих квартирах должен соответствовать стандартам HUD. Эта возможность предоставляется только жильцам, проживающим в этих жилищных комплексах, на определенный срок.

Будет ли проводиться проверка на предмет судимости и доходов для жильцов, проживающих в жилищных комплексах и переходящих на Восьмую программу?

Проверка судимостей будет отменена, а проверка доходов будет необязательна в том случае, если последняя ежегодная проверка была проведена в последние 6 месяцев.

Изменяются ли права и обязанности жильцов после перехода на Восьмую программу?

Права и обязанности всех нынешних жильцов останутся прежними, кроме обязанности отрабатывать 8-ми часовую общественно-полезную работу.

Как вакантные квартиры будут заполняться в городских и штатных комплексах?

Вакансии будут заполняться в порядке существующей очереди на государственное жилье, которая включает в себя как и новых кандидатов так и тех, которые переходят из другого жилищного комплекса. После того как HUD утвердит план, жильцы, которые будут вселяться в городские и штатные комплексы, должны будут перейти на Восьмой Программу. Новые жильцы должны будут квалифицироваться по всем критериям Восьмой Программы, включая лимит семейного дохода, который является 50% от среднего дохода.

Какой выбор для семей, которые находятся в очереди для получения квартир в городских и штатных комплексах?

Эти семьи уже были информированы о том, что NYCHA намеревается получить разрешение на программу от HUD, и им был дан выбор или оставаться на существующей очереди или перейти в очередь для получения квартир в федеральных комплексах.

Будут ли к жильцам, которые переходят на Восьмую программу, относиться по-другому, чем к тем жильцам, которые проживают в общественных жилищных комплексах?

Нет. Все жильцы будут получать одни и те же услуги и будут участвовать во всех программах, проводимых NYCHA, которые обычно предоставляются для жильцов комплексов. Все жильцы, несмотря на различные формы получаемых субсидий, будут иметь возможность пользоваться юридической защитой, которая в настоящее время предоставляется для жильцов общественных комплексов.

Как будет определено увеличение рента в связи с установлением действующей рыночной арендной платой (FMR) квартирного договора?

Рент может или увеличиться или уменьшиться в зависимости от FMR, ежегодно устанавливаемой HUD.

Будут ли квартиры, в которых жильцы переходят на Восьмую Программу, проходить годовую инспекцию?

Да, но HUD требует, чтобы инспекция проводилась агентством, независимым от NYCHA.

Стабильны ли фонды, выделенные для Восьмой Программы?

Несмотря на то, что гарантий нет, опыт последних 10 лет показывает, что федеральная помощь на государственное жилье уменьшилась по сравнению с Восьмой программой, где фонды значительно увеличились за это же время.

