



NEW YORK CITY HOUSING AUTHORITY
OFFICE OF THE EVP FOR REAL ESTATE DEVELOPMENT
90 CHURCH STREET • NEW YORK, NY 10007
TEL: (212) 306-3000 • nyc.gov/nycha

14 мая 2024 г.

Уважаемые жильцы Fulton Houses, Elliott Houses, Chelsea Houses и Chelsea Addition!

Как вы знаете, реконструкция зданий Fulton и Elliott-Chelsea Houses будет завершена благодаря федеральной «Программе оказания помощи в аренде жилья» (Rental Assistance Demonstration, RAD) г. Нью-Йорка, известной как Программа "Совместная приверженность в обеспечении постоянной доступности" (Permanent Affordability Commitment Together, PACT). Федеральные правила и положения, регулирующие программы RAD и PACT, требуют, чтобы мы сохраняли все права и защиту арендаторов, которыми в настоящее время пользуются жильцы государственного жилья.

Мы хотим заверить вас, что Жилищное управление г. Нью-Йорка (NYCHA) и его партнеры по PACT, Essence Development и Related Companies, усердно работают над предоставлением нового качественного жилья для вашей семьи, сохраняя при этом ваши права и защиту. Мы гордимся тем, что программа PACT уже принесла результаты тысячам семей NYCHA по всему городу, и мы рады предоставить эту важную возможность жильцам Fulton и Elliott-Chelsea Houses.

Однако нам известно, что распространяется значительное количество неточной информации относительно предложения NYCHA по Fulton и Elliott-Chelsea, что влияет на вас как на жильца. В этом пакете постоянных обновлений рассматриваются некоторые мифы, о которых вы, возможно, слышали, и даны ответы на них.

Хотя мы все еще находимся на ранних стадиях планирования, общественного рассмотрения и утверждения, мы продолжим работу с жильцами, местным сообществом и выборными должностными лицами на протяжении всего процесса принятия решений и будем предоставлять жильцам обновленную информацию по мере дальнейшего уточнения планов. Мы - за частое и открытое общение и за того, чтобы жильцы Fulton и Elliott-Chelsea оставались в центре внимания. Если у вас есть какие-либо неотложные вопросы или замечания, свяжитесь с нами напрямую по телефону, электронной почте или посетите нас в рабочее время (см. стр. 3 прилагаемого пакета).

С уважением,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "J. Gouveia".

Jonathan Gouveia
Executive Vice President, Real Estate Development

ОБНОВЛЕННАЯ ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРОЕКТУ РЕКОНСТРУКЦИИ FULTON И ELLIOTT-CHELSEA – ВЕСНА 2024

РАЗБИВКА ФЕДЕРАЛЬНО ФИНАНСИРУЕМЫХ ПРОГРАММ HUD

ГОСУДАРСТВЕННОЕ ЖИЛЬЕ ПО 9 ПРОГРАММЕ	8 ПРОГРАММА НА ОСНОВЕ СУБСИДИРУЕМЫХ ЖИЛКОМПЛЕКСОВ
NYCHA владеет землей и зданиями. NYCHA управляет жилкомплексом.	NYCHA продолжает владеть землей и зданиями и заключит соглашение с партнером по РАСТ, чтобы можно было провести необходимые улучшения и управлять жилкомплексами.
Арендная плата рассчитывается на основе 30% от скорректированного общего семейного дохода. Некоторые арендаторы с более высокими доходами имеют право на фиксированную арендную плату; такие семьи платят за аренду менее 30% от своего дохода.	Арендная плата рассчитывается на основе 30% от скорректированного общего семейного дохода. В 8 Программе нет фиксированной арендной платы; все семьи платят за аренду 30% от своего дохода.
Изменяющееся из года в год финансирование от федерального правительства недостаточно для покрытия затрат на долгосрочное техническое обслуживание и капитальные потребности	8 Программа на основе жилкомплексов является лучшим и более стабильным источником финансирования. На управление, ремонт и долгосрочное содержание каждой квартиры выделяется больше денег. 8 Программа на основе жилкомплексов также включает 20-летний контракт, гарантирующий определенную сумму финансирования каждый год, и по закону этот контракт должен продлеваться бессрочно.

МИФЫ И ФАКТЫ О РАСТ

МИФ: После сноса и восстановления права жильцов не сохраняются, т.е. многие жильцы не будут иметь права вернуться.

ФАКТ: В 2012 г. администрация Обамы представила «Программу оказания помощи в аренде жилья» (RAD), ознаменовав новую эру восстановления государственного жилья при сохранении прав жильцов. RAD требует права на возвращение, а также защиту от переселения. В г. Нью-Йорке реализация NYCHA программы RAD называется РАСТ и предлагает дополнительные права и защиту сверх того, что требует федеральное правительство. Все семьи в Fulton и Elliott-Chelsea подпишут новый договор об аренде по РАСТ, который закрепляет эти права и защиту, а также расчет арендной платы в письменной форме. Семьи, которые временно переселяются, также подпишут соглашение о временном переселении, которое гарантирует им право вернуться в свой

кампус после завершения строительства. Мы ожидаем, что в Fulton и Elliott-Chelsea примерно 94% семей переедут один раз — прямо в свои новые квартиры. По оценкам, только 6-ти % семей придется временно переехать на время строительства.

МИФ: Жильцы потеряют права при конверсии из 9 Программы в 8 Программу.

ФАКТ: Все меры защиты жильцов в рамках программы РАСТ, которые требуются в соответствии с федеральными законами, будут по-прежнему применяться к этому проекту. Эти меры защиты закреплены в соглашениях NYCHA с партнером по РАСТ, а также между партнером по РАСТ и жильцами.

МИФ: Арендная плата жильцов вырастет и превысит 30% от дохода семьи.



МИФЫ И ФАКТЫ О РАСТ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

ФАКТ: Все жильцы продолжают платить 30% от скорректированного общего дохода семьи в счет аренды. Жильцам не нужно платить какие-либо дополнительные пошлины, сборы или коммунальные расходы, превышающие те, которые они платят в настоящее время. Единственным исключением являются семьи, которые в настоящее время платят фиксированную арендную плату; они в настоящее время платят за аренду менее 30% от своего дохода. После перехода на 8 Программу на основе жилкомплексов все семьи будут платить 30% независимо от уровня доходов.

МИФ: Договоры об аренде по 8 Программе на основе жилкомплексов будут прерваны, и жильцы не смогут добавлять членов в состав своей семьи.

ФАКТ: Договоры об аренде автоматически продлеваются каждый год и не могут быть расторгнуты, кроме как по серьезным причинам, включая преступную деятельность и неуплату аренды. После перехода на 8 Программу на основе жилкомплексов жильцы смогут продолжать добавлять членов в состав своей семьи, а постоянные члены семьи будут иметь право преемственности.

МИФ: После перехода на 8 Программу на основе жилкомплексов у жильцов не будет возможности подавать жалобы.

ФАКТ: Жильцы продолжают иметь право инициировать проведение слушаний по жалобам с участием стороннего посредника.

МИФ: Жильцы не будут иметь доступа к рабочим местам, созданным программой РАСТ.

ФАКТ: РАСТ подчиняется федеральным требованиям 3 Программы, которые гарантируют, что у жильцов будет возможность подать заявку на рабочие места, созданные в результате проекта реконструкции.

МИФ: Новые управляющие жилкомплексами не позволят арендаторам иметь право на организацию, они будут проводить повторную

проверку жильцов и изменят стандарты, чтобы нынешние жильцы не имели права на участие в 8 Программе, что поможет им увеличить доходы от квартир.

ФАКТ: Согласно федеральным законам, жильцы по-прежнему будут иметь право на организацию, а должным образом избранная ассоциация жильцов продолжит получать финансирование от нового управляющего жилкомплекса. NYCHA продолжит встречаться с членами ассоциации жильцов, чтобы поддерживать их отношения с командой управления жилкомплекса и процесс выборов, а также подтверждать распределение средств по программе вовлечения жильцов в общественную жизнь комплексов (ТРА).

Если управляющий жилкомплекса не оказывает должным образом услуг нашим жильцам или нарушает какие-либо условия наших соглашений, мы можем заменить его. После перехода на 8 Программу на основе жилкомплексов NYCHA продолжит проводить ежегодные переаттестации жильцов и определять арендную плату каждой семьи на основе 30% ее скорректированного дохода. Новому управляющему жилкомплекса не разрешается устанавливать арендную плату или лишать семей права участвовать в 8 Программе на основе жилкомплексов. Кроме того, NYCHA создаст и будет контролировать список ожидания всех освободившихся квартир. Только правомочным на 8 Программу на основе жилкомплексов семьям будет разрешено переехать в освободившиеся квартиры, как это определено NYCHA. Таким образом, у нового управления жилкомплекса нет стимула или возможности привлечь за пределами указанного процесса новых жильцов.

МИФ: Нынешние жильцы NYCHA не будут правомочны на 8 Программу на основе жилкомплексов.

ФАКТ: Все нынешние официальные квартиросъемщики по 9 Программе автоматически получают право на участие в 8 Программе на основе жилкомплексов, и им будет

МИФЫ И ФАКТЫ О РАСТ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

предложен новый договор об аренде жилья по программе РАСТ.

МИФ: Ваучер 8 Программы не подлежит передаче.

ФАКТ: Согласно правилам RAD, семьи могут запросить Ваучер выбора жилья (Housing Choice Voucher) через 10 месяцев после перехода на 8 Программу на основе жилкомплексов. Программа Ваучеров выбора жилья позволяет жильцам переезжать в любое место в Соединенных Штатах, где принимаются ваучеры 8 Программы. Это предложение является полностью добровольным и зависит от наличия финансирования.

МИФ: Жильцы не смогут поменять квартиру.

ФАКТ: После конверсии жильцы по-прежнему смогут запрашивать трансфер внутри своего жилкомплекса. Жильцы по-прежнему будут иметь право запросить приемлемую модификацию. Кроме того, все семьи получают в новостройках квартиры соответствующей площади.

МИФ: Субсидия по 8 Программе может длиться всего несколько лет.

ФАКТ: 8 Программа на основе жилкомплексов включает 20-летний контракт, гарантирующий определенную сумму финансирования каждый год, который, согласно федеральному закону, должен продлеваться бессрочно.

МИФ: Число выселений из квартир на участках РАСТ выше, чем на участках NYCHA по 9

программе.

ФАКТ: Нет никаких данных, подтверждающих это утверждение. Фактически, Enterprise Community Partners недавно провели анализ показателей выселения в жилкомплексах NYCHA по 9 Программе и жилкомплексах по 8 Программе на основе жилкомплексов РАСТ и не обнаружили заметной разницы. Смотрите отчет здесь: enterprisecommunity.org/resources/stability-nyc-public-housing-conversions-closer-look-nychas-permanent-affordability

Программа РАСТ в соответствии с федеральными правилами и положениями обеспечивает надежную защиту жильцов от выселения. На момент перехода на 8 Программу на основе жилкомплексов всем уполномоченным жильцам будет предложен новый договор об аренде – независимо от того, имеют ли они задолженность по арендной плате. NYCHA требует, чтобы наши партнеры по РАСТ работали с местными координаторами социальных служб для проведения активной разъяснительной работы, чтобы помочь семьям получить доступ к ресурсам, таким как государственные пособия или составление планов рассрочки платежей. Партнеры по РАСТ должны приложить все усилия, чтобы не доводить вопрос об аренде до Жилищного суда, и NYCHA внимательно следит за этой разъяснительной работой.

За дальнейшей информацией обращайтесь на вебсайт РАСТ: my.nycha.info/publicsite/pactprogress

Как с нами связаться:

Команда партнера по РАСТ:

Чтобы связаться с Essence/Related and Housing Opportunities Unlimited или назначить встречу на дому, чтобы лучше понять потребности вашей семьи, позвоните по тел. **718-775-3712**.

NYCHA

Для получения дополнительной информации о программе РАСТ звоните на:

- Горячую линию РАСТ: 212-306-4036
- Отправьте имейл: PACT@NYCHA.NYC.GOV
- Посетите вебсайт: <http://on.nyc.gov/nycha-pact>

С неотложными ремонтными нуждами или проблемами звоните в Центр обслуживания клиентов NYCHA по тел. 718-707-7771.

