ДОМА FULTON & ELLIOTT CHELSEA

СОБРАНИЕ ПО ОБНОВЛЕНИЮ ДЛЯ РЕЗИДЕНТОВ
ИЮЛЬ 2025 ГОДА

NEW YORK CITY HOUSING AUTHORITY
ESSENCE DEVELOPMENT
RELATED

Услуги синхронного перевода

Para servicios de traducción simultánea en **español**,
llame a este número: 1-(646)-558-8656 ID: 497 692 7129

普通话现场翻译服务，请拨打此号码： 1-(646)-558-8656 ID: 522 498 0218

如需廣東話現場翻譯服務，請撥打此號碼: 1-(646)-558-8656 ID: 848 608 3704

Для получения услуг переводчика на **русский**
язык позвоните, пожалуйста, по этому номеру: 1-(646)-558-8656 ID: 503 530 9176

Обзор проекта

Новые дома Fulton & Elliott-Chelsea

- ✓ Замена всех 2056 квартир для нынешних жителей
- ✓ Примерно 3500 новых квартир для лиц с разным уровнем дохода, в том числе:
  - Около 1000 новых квартир с постоянно доступной арендой
- ✓ Современные жилые удобства будут включать:
  - Отопление, охлаждение и вентиляция, контролируемые жильцами
  - Посудомоечные машины
  - Встроенные стиральные машины и сушилки
  - Общие помещения
  - Большие многоцелевые общественные помещения
  - Пространство на крыше
  - Консьержи/дежурные в вестибюлях
- ✓ Новые продуктовые и розничные магазины
- ✓ Новые медицинские учреждения и общественные центры
- ✓ Новые места для отдыха на открытом воздухе

Количество единиц указано приблизительно и может быть изменено до окончательного утверждения проекта, включая ULURP.

Основополагающие принципы

1. **Принцип замены «один-к-одному»:** все существующие квартиры NYCHA будут заменены новыми, высококомфортабельными, и постоянно доступными квартирами.

2. **Строительство в первую очередь:** девяносто четыре процента (94%) домохозяйств останутся в своих существующих квартирах, пока строятся новые здания для замены NYCHA, что позволит избежать необходимости временного переселения.

3. **Достойное ожидание:** пока строятся здания для замены, партнер PACT расширит возможности управления имуществом NYCHA, обеспечив дополнительную безопасность, борьбу с вредителями, ремонт систем здания и ремонт в помещениях.

4. **Всестороннее, справедливое планирование:** Жилые кампусы будут переосмыслены как многофункциональные сообщества с жильём для разных уровней дохода, лучше интегрированные в окружающий район и обеспечивающие крайне необходимое доступное жильё в благоустроенной части города.

Представлено исключительно в иллюстративных целях.

Основополагающие принципы (продолжение)

5. **Планирование сообщества под руководством резидентов**: Мнение и опыт жителей будут в центре процесса планирования и проектирования каждого жилого кампуса, что приведёт к созданию планов сообщества, которые станут основой для всего будущего развития.

6. **Право остаться и право вернуться:** все права резидентов будут сохранены в рамках программы PACT NYCHA. Федеральные нормы гарантируют жителям право на получение новой квартиры в пределах их родного кампуса или, в случае временного переселения, право на возвращение.

7. **Процесс сотрудничества:** NYCHA и партнёр по программе PACT обязуются поддерживать существующие и развивать новые партнёрства с государственными и частными организациями, бизнесом, некоммерческими и добровольными объединениями — в интересах жителей NYCHA и достижения целей проекта.

Представлено исключительно в иллюстративных целях.

Защита прав жителей в рамках программы **PACT**

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Жители **продолжают платить 30% от скорректированного валового дохода домохозяйства** в качестве арендной платы.*

*За исключением случаев, когда домохозяйство платит фиксированную ставку аренды; является участником программы Section 8 с ваучером арендатора; относится к смешанной семье в соответствии с определением HUD; или подписало договор аренды вне рамок государственной программы жилья при превышении установленного уровня дохода.

СБОРЫ И ПЛАТЕЖИ

Жителям не придется **платить никаких дополнительных сборов, платежей или расходов на коммунальные услуги,** превышающих текущую сумму.

ПРАВО НА УЧАСТИЕ В **Section 8**

Федеральные правила запрещают повторную проверку текущих домохозяйств на соответствие требованиям программы Section 8. Это означает, что все существующие жители данного жилого комплекса автоматически получают право на участие в программе Project-Based Section 8, независимо от уровня дохода, наличия судимости или кредитной истории.

АВТОМАТИЧЕСКОЕ ПРОДЛЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

Домохозяйства подпишут новый договор аренды по программе PACT Section 8, который повторяет условия договора аренды в системе государственного жилья; он автоматически продлевается каждый год и не может быть расторгнут без уважительной причины.

ПРАВО НА ВОЗВРАЩЕНИЕ

Федеральные правила предписывают, что жители имеют право на новую квартиру в своем домашнем кампусе или, если необходим временный переезд, **право на возвращение.**

СООТВЕТСТВИЕ РАЗМЕРУ ЖИЛЬЯ

Все семьи, проживающие в квартирах, размер которых не соответствует числу жильцов (слишком большие или слишком маленькие), должны будут переехать в квартиру подходящего размера, как только таковая станет доступна в их жилом комплексе. Это требование действует в рамках программ Государственного жилья (Public Housing) и Section 8.

ОРГАНИЗАЦИЯ РЕЗИДЕНТОВ

Жители по-прежнему имеют **право на организацию**, а ассоциации жильцов получат 25 долларов США на единицу жилья в рамках **финансирования мероприятий по участию арендаторов** (TPA).

РАССМОТРЕНИЕ ЖАЛОБ

Жители по-прежнему имеют право инициировать слушания **по рассмотрению жалоб** с привлечением стороннего посредника.

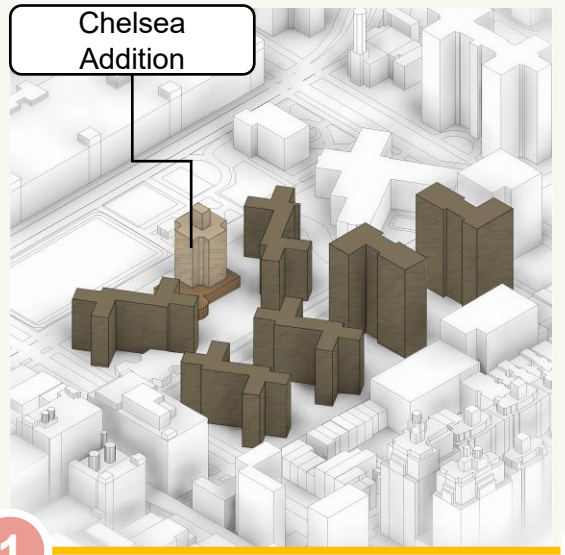
СОЗДАНИЕ РАБОЧИХ МЕСТ

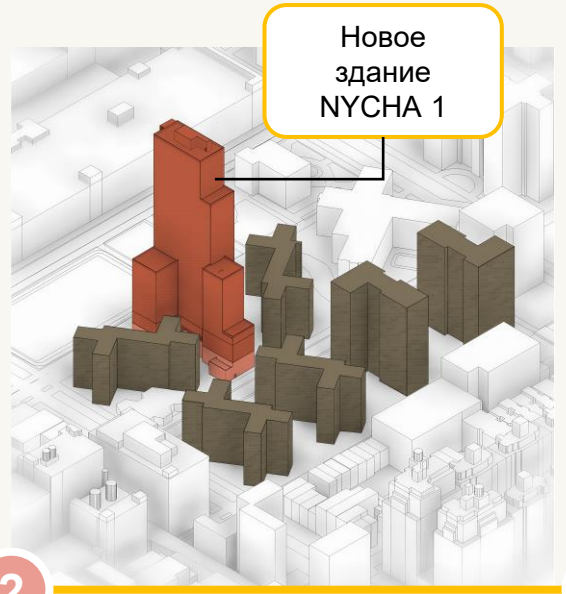
Партнер PACT обязан выделить 25% всех рабочих **часов для жильцов NYCHA,** ищущих работу в сфере строительства или управления недвижимостью.

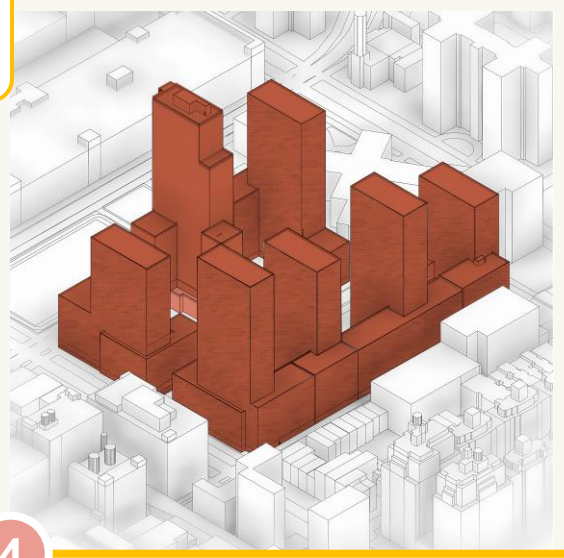
Для получения более подробной информации сканируйте QR-код или посетите страницу Resident Resources на нашем веб-сайте PACT: on.nyc.gov/nycha-pact

Сроки реализации проекта

Фазы строительства: Elliott–Chelsea







1

Переселение до начала строительства

- Переселение жильцов Chelsea Addition в отремонтированные пустующие квартиры на территории кампуса
- **Переезд Hudson Guild** в помещение на 27-й улице между 10-й и 11-й авеню

Начало в июле 2025 г.

2

Новое здание NYCHA 1

- Снос здания Chelsea Addition
- **Строительство здания-замены 1**
- **Переселение семей из Elliott 1 и Chelsea 2 в здание замены 1**
- Перенос общественного центра Hudson Guild в здание-замены 1

Начало осени/зимы 2025 г.

Предполагается увеличение зонирования

3

Новое здание NYCHA 2 и 3

- Снос Elliott 1 и Chelsea 2
- **Строительство здания-замены 2 и 3**
- **Переселение всех оставшихся домохозяйств в здания замены 2 и 3**

Начало 2028 г.

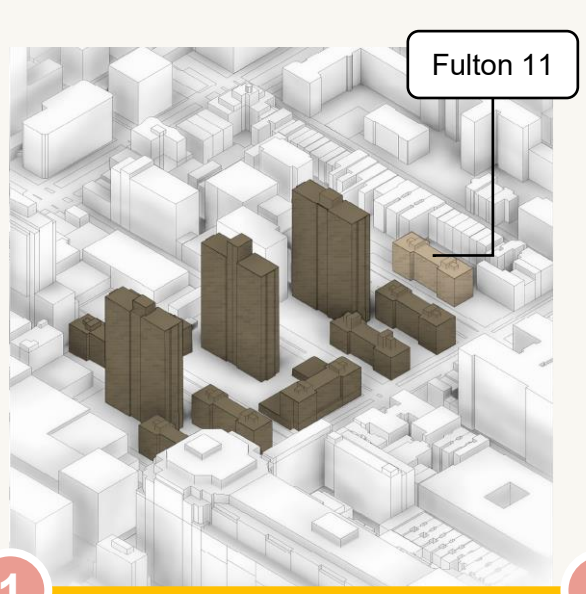
4

Жилые здания с разным уровнем дохода

- Снос всех оставшихся зданий
- Строительство жилых зданий с разным уровнем дохода

После всех переездов NYCHA

Фазы строительства: Fulton

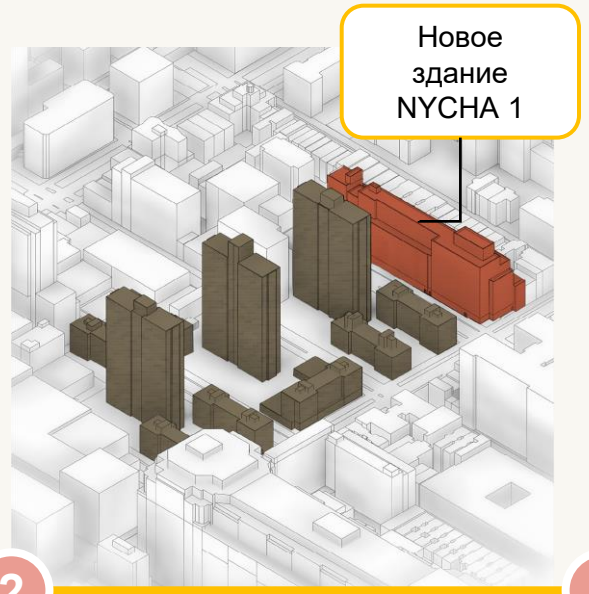


1

Переселение до начала строительства

- **Переселение жильцов Fulton 11** в отремонтированные пустующие квартиры на территории кампуса

Начало в июле 2025 г.

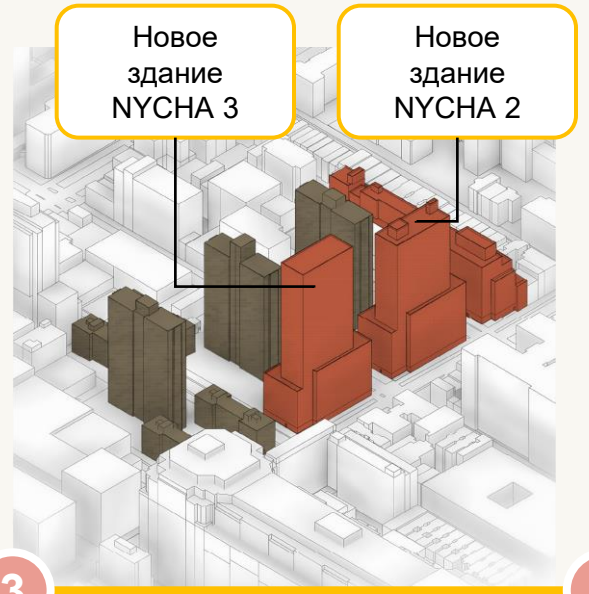


2

Новое здание NYCHA 1

- Снос Fulton 11
- **Строительство здания-замены 1**
- **Переселение семей из Fulton 5, 7, 8 и 10 в здание-замены 1**
- Перенос общественного центра Hudson Guild в здание

Начало осени/зимы 2025 г.



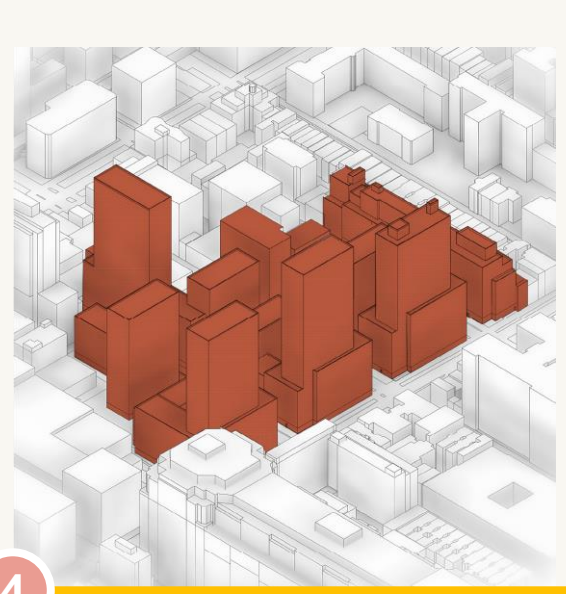
3

Новое здание NYCHA 2

- Снос Fulton 7, 8 и 10
- **Построить здания замены 2 и 3**
- **Переселение всех оставшихся домохозяйств в здания замены 2 и 3**

Предполагается увеличение зонирования

Начало 2028 г.



4

Жилые здания с разным уровнем дохода

- Снос всех оставшихся зданий
- Строительство жилых зданий с разным уровнем дохода

После всех переездов NYCHA

Предстоящие переселения

Основные факты о переезде

Ожидается, что переедут только жильцы Chelsea Addition (436 W 27th Drive) и Fulton 11

- **HOU будет работать индивидуально** с каждым домохозяйством, чтобы определить потребности при переезде
- **Расходы на переезд будут покрыты командой PACT**
- Все жильцы Fulton 11 и Chelsea Addition **подпишут соглашение о праве на возвращение**, которое гарантирует им квартиру в новом здании
- Жильцы, которые переедут, продолжат платить **не более 30% от своего скорректированного дохода за аренду**
- **Общественный центр Elliott Hudson Guild будет перемещен** в 547 West 27th Street командой партнеров PACT

График строительства здания-замены 1 Elliott-Chelsea

2025	
Лето	**Начало добровольных переездов**
	Отчёт об экологическом воздействии (EIS) завершён
	Жильцам Fulton 11 и Chelsea Addition отправлены уведомления о переезде за 90 дней
Осень	Общественный центр Hudson Guild переезжает из пристройки Chelsea Addition
	Домохозяйства, переселяющиеся в здание-замены 1 NYCHA , подписывают договор аренды и уведомление о праве на возвращение
	Домохозяйства, перешедшие в здание-замены 1 NYCHA, переходят на программу Project-Based Section 8
2026	
	Жители участвуют в выборе внутренней отделки и планировании удобств
Зима	**Снос существующего здания и начало строительства нового здания**
Весна/Лето	**Жильцы принимают участие** в проектировании интерьера квартиры, благоустройства дома и фасада.
2028-29	
	Жители Chelsea Addition, Elliott 1 и Chelsea 2 переезжают в новое здание 1 **(288 10th Ave, 450 27th Dr, 420 W 26th St, 415 W 25th St)**
2029	Начинается строительство зданий-замены 2 и 3 для оставшихся домохозяйств

График строительства здания-замены 1 в Fulton

2025	
Лето	**Начало добровольных переездов**
	Отчёт об экологическом воздействии (EIS) завершён
	Жильцам Fulton 11 и Chelsea Addition отправлены уведомления о переезде за 90 дней
Осень	**Домохозяйства, переселяющиеся в здание-замены 1 NYCHA , подписывают договор аренды и уведомление о праве на возвращение**
	Домохозяйства, перешедшие в здание-замены 1 NYCHA, переходят на программу Project-Based Section 8
Осень/Зима	Жители участвуют в выборе внутренней отделки и планировании удобств
2026	
Зима	**Снос существующего здания и начало строительства нового здания**
Весна/Лето	**Жильцы принимают** участие в проектировании интерьера квартиры, благоустройства дома и фасада.
2028-29	Домохозяйства из домов Fulton 5, 7, 8, 10 и 11 переезжают в **новое здание 1** **(401 W 19th, 419 W 19th, 411 W 18th, 401 W 18th, 121 9th Ave, 119 9th, 117 9th, 427 W 17th St, 431 W 17th St)**
2029	Начинается строительство **зданий-замены 2 и 3** для оставшихся домохозяйств

OFFICE OF HOUSING

Обзор участия жителей и гарантий их защиты по программе RAD

OFFICE OF MULTIFAMILY HOUSING PROGRAMS

Команда по взаимодействию с жителями и обеспечению их защиты

Команда по взаимодействию с жителями и защите их прав осуществляет контроль за следующими направлениями:

Работа с жителями / информирование жителей

Рассмотрение жалоб и обращений

Вопросы переселения и права на возвращение

Разработка и реализация программы

Роль HUD в процессе преобразования по программе RAD

1

Контроль процесса перехода

2

Проверка планов жилищного агентства (PHA) с целью убедиться, что учтены потребности объекта, обеспечена защита жителей, решены вопросы, связанные с соблюдением закона о справедливом жилищном обеспечении, и соблюдены требования программы.

3

Рассмотрение и ответы на запросы жителей и общественности по проекту.

4

Обеспечение защиты жителей

5

Обеспечение постоянного соблюдения требований после закрытия сделки

Экологическая Экспертиза HUD

Проекты RAD подпадают под действие 24 CFR Часть 50 или 24 CFR Часть 58 (в случае NYCHA — это Часть 58).

Экологические экспертизы рассматриваются ответственным субъектом.

Для части 58 проектного ваучера (PBV) ответственным органом обычно является местное правительство.

Для помощи в аренде жилья на основе проекта (PBRA), часть 50, ответственным органом является персонал Управления обзора

Гарантии для жителей при преобразовании RAD

- Право на пребывание/возвращение
- Отсутствие повторной проверки в связи с преобразованием
- Обязательное информирование и вовлечение жителей
- Право на организацию (создание объединений жителей)
- Возможность выбора мобильности

Процесс преобразования по программе RAD

REQUIRED PHA MEETINGS DURING THE RAD CONVERSION PROCESS

Две встречи до подачи заявки в HUD на переход на программу RAD. Жилищное агентство (PHA) должно разъяснить суть программы RAD, представить общие планы и получить отзывы от жителей.

Минимум две встречи с жителями после того, как HUD одобрит участие жилищного агентства (PHA) в программе RAD (выдаст CHAP), и до того, как PHA проведёт концептуальный звонок с HUD.

Одна встреча после выдачи Обязательства по преобразованию RAD (RCC) и до завершения сделки. Жилищное агентство (PHA) должно обсудить сроки преобразования, планируемые работы, изменения в договоре аренды и правилах проживания, возможное переселение, а также опцию мобильности по выбору

RAD
Подача заявок и взаимодействие с резидентами

Обязательство заключить договор о выплате жилищной помощи (CHAP)

Концептуальный вызов

План финансирования

Одобрение HUD: обязательство по переходу на RAD

Закрытие RAD

Строительство или ремонт

Документы, подаваемые вместе с заявкой на участие в программе RAD

КРАТКИЙ ОБЗОР УЧАСТНИКОВ ВСТРЕЧИ И УЧАСТИЯ ЖИТЕЛЕЙ (ОЧНО И ВИРТУАЛЬНО)

ОПИСАНИЕ УСИЛИЙ РНА ПО СОДЕЙСТВИЮ УЧАСТИЮ АРЕНДАТОРОВ В СОБРАНИИ

ПОВЕСТКИ ДНЯ СОБРАНИЯ И КОПИИ ЛЮБЫХ РАЗДАТОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ ИЛИ ПРЕЗЕНТАЦИОННЫХ МАТЕРИАЛОВ

ОПИСАНИЕ ТОГО, КАК МАТЕРИАЛЫ ВСТРЕЧИ, ВОПРОСЫ И КОММЕНТАРИИ БЫЛИ ПРЕДОСТАВЛЕНЫ ЖИТЕЛЯМ, НЕ ПРИСУТСТВОВАВШИМ НА ВСТРЕЧАХ

ОПИСАНИЕ ДОКУМЕНТОВ, КОТОРЫЕ БЫЛИ РАСПРОСТРАНЕНЫ СРЕДИ ЖИТЕЛЕЙ, ИНФОРМИРУЮЩИХ О ЗАЩИТЕ ЖИТЕЛЕЙ

ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ТОГО, ЧТО ИНФОРМАЦИОННОЕ УВЕДОМЛЕНИЕ RAD (RIN) И УВЕДОМЛЕНИЯ О СОБРАНИИ ЖИЛЬЦОВ БЫЛИ ПРЕДОСТАВЛЕНЫ ВСЕМ АРЕНДАТОРАМ

КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ВОПРОСОВ И КОММЕНТАРИЕВ, ЗАДАННЫХ ИЛИ ПЕРЕДАННЫХ ЖИТЕЛЯМИ В РНА, А ТАКЖЕ ОТВЕТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ РНА

Право остаться и право на возвращение

Большинство преобразований не подразумевают переселения. Жильцы остаются на своих местах и не подлежат повторной проверке при включении в программу Section 8.

Если переселение необходимо, жители имеют право вернуться в жилое помещение в рамках проекта.

Ни один житель не может быть навсегда и принудительно выселен.

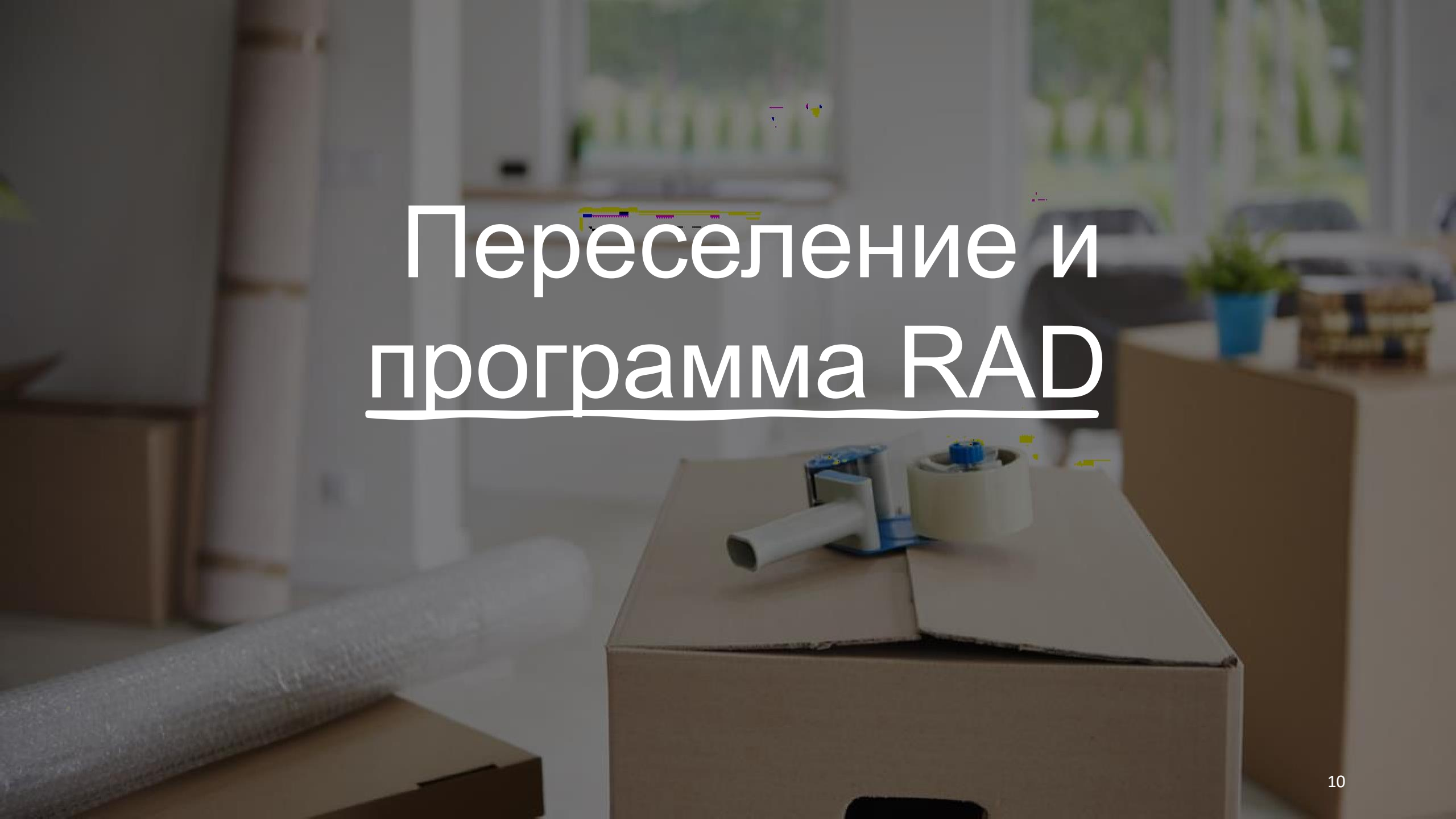
Отсутствие повторной проверки

Преобразование по программе RAD не может служить основанием для выселения или лишения арендной помощи.

Жители не могут проходить повторную проверку в связи с преобразованием RAD.

Это включает проверку дохода, криминального прошлого и кредитной истории.

После преобразования жители будут защищены стандартными требованиями программы Section 8, касающимися проживания.



Переселение и программа RAD

Переселение

В случае необходимости переселения PHA должны предоставить жителям

- Уведомления для жителей
- Помощь при переезде
- Преимущества и помощь в соответствии с «Законом об оказании единой помощи при переселении или приобретении недвижимого имущества» (URA)

Переселение не может начаться до тех пор, пока HUD не утвердит Финансовый план и не выдаст Обязательство по преобразованию RAD (RCC), если только HUD не дал специальное разрешение.

Жилищные агентства (PHA) должны вести журнал жителей, затронутых преобразованием, который должен предоставляться HUD по запросу.

Истории успешного переселения

Шарлотт, Северная Каролина

Остин, Техас

https://youtu.be/w5sMwy4mlsk

& https://youtu.be/v1NAQYTdMtc

&

://www.facebook.com/watch/?v=662112150902570

Арендная плата для резидентов после преобразова-ния

•Арендная плата жителей остаётся доступной после преобразования.
•Как правило, жители продолжают платить 30% от своего валового дохода после преобразования.

Программы самообеспечения резидентов

Жители могут продолжать участвовать в программах самообеспечения, которые может осуществлять PHA, включая:

- **Программа семейной самообеспеченности (FSS)**. Программа будет действовать как минимум до конца текущего периода предоставления гранта.
- **Программа «Возможности для самообеспечения резидентов» (ROSS)**. Программа будет действовать в течение текущего периода гранта.
- **Игнорирование заработанного дохода (EID)**. Резиденты, зарегистрировавшиеся в программе, могут продолжать получать пособие.
- **Jobs Plus.** Жители, зачисленные в программу EID программы Jobs Plus, сохранят право на участие после перехода. Все жители смогут продолжать пользоваться услугами, созданными в рамках программы.

Организация и финансирование резидентов

Жители объектов, преобразованных по программе RAD, имеют право создавать и управлять организациями жильцов.

Владельцы недвижимости должны продолжать признавать легитимные организации жильцов и обеспечивать финансирование для поддержки этих организаций.

После преобразования по программе RAD владелец вашей недвижимости должен продолжать выделять средства на участие жителей в размере 25 долларов США за каждую занятую единицу жилья в год.

Опция выбора мобильности

После преобразования жители могут запросить ваучер на жильё, связанный с арендатором (tenant-based voucher), после определённого периода проживания в преобразованном объекте.

PBV: резидент может запросить ваучер после одного года проживания.

PBRA: житель может запросить ваучер после двух лет проживания.
HUD может одобрить исключение по уважительной причине.

Ресурсы

- Уведомление RAD, версия 4
- Уведомление о переезде
- Информационные листы RAD
- Как жители могут подать запрос или жалобу: подайте жалобу онлайн или свяжитесь с нами по адресу **rad@hud.gov.**

Спасибо за вопросы!
Для получения дополнительной информации
посетите www.hud.gov/hud-partners/rad rad@hud.gov
Контакты
Вопросы вовлечения и переселения:
Даманик Брюс.
Запросы и жалобы: Иисис Честнат.
Руководитель отдела: Тай Алекс.