



Апрель 2026 года

Краткое изложение политик, сохраняющих права жильцов в соответствии с программой NYCHA «Совместная приверженность в обеспечении постоянной доступности» (РАСТ)

Благодаря РАСТ жильцы NYCHA получают пользу от комплексного ремонта или нового современного жилья, профессионального управления недвижимостью, расширенных услуг и программ. РАСТ также гарантирует, что аренда жилья останется финансово доступной на постоянной основе, а жильцы будут иметь те же основные права, что и в программе государственного жилья.

Этот документ представляет собой подробное описание прав жильцов, которые защищены и сохранены в рамках программы РАСТ NYCHA. Обратите внимание, что это всего лишь краткое изложение соответствующих прав и защиты в рамках программы РАСТ. Подробное описание всех прав и защиты можно найти в соответствующем основном документе, правилах или распоряжениях. Кроме того, в этом кратком изложении отражен закон и правила Министерства жилищного строительства и городского развития (HUD) на момент их рассмотрения; эти политики могут время от времени меняться в связи с обновлениями, вносимыми NYCHA, HUD или федеральным правительством.

В этом документе политики сгруппированы по следующим категориям:

1. Políticas Политика арендной платы и комиссионных платежей (сборов)
2. Политика в отношении аренды
3. Доступ к информации, услугам и самоорганизации жильцов

1. ПОЛИТИКА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ И КОМИССИОННЫХ ПЛАТЕЖЕЙ

Арендная плата останется доступной для всех семей, которые перейдут на 8 Программу на основе жилкомплексов посредством РАСТ. Размер сборов останется прежним, хотя процессы оплаты изменятся для всех семей.

- а) **Расчет арендной платы:** Жильцы, которые перейдут на 8 Программу на основе жилкомплексов, будут платить в счет аренды 30% от скорректированного общего дохода семьи. Отдел аренды жилья (Leased Housing Department, LHD) NYCHA рассчитает долю арендной платы жильца на основе предоставленных ему жильцом ежегодных и промежуточных переаттестаций.¹

¹ Исключения могут касаться семей, которые платят фиксированную арендную плату, являются действующими участниками 8 Программы на основе квартиросъемщика (Tenant-Based Section 8 Participants); являются семьей со смешанным доходом, как определено HUD; или подписавшими договор об аренде негосударственного жилья для семей с превышенным доходом.



- b) **Ежегодные переаттестации:** Жильцы продолжают подавать ежегодные переаттестации в NYCHA через Портал самообслуживания. Сроки ежегодной переаттестации изменятся, но жильцы будут получать предварительное уведомление до наступления этих сроков.
- c) **Промежуточные переаттестации:** Семья, в которой произошли изменения в доходе или составе, должна сообщить об этом в NYCHA в течение 30 дней, подав промежуточную переаттестацию через Портал самообслуживания. Изменения в доходах и составе семьи могут повлиять на расчет ее арендной платы.
- d) **Корректировки доходов:** Жильцы по-прежнему будут иметь доступ к корректировкам доходов, изложенным в Административном плане 8 Программы NYCHA, который в настоящее время включает вычеты на медицинские расходы и расходы по уходу за детьми.
- e) **Финансовые трудности:** Жильцы по-прежнему будут иметь возможность подать заявление на предоставление исключения по назначению минимальной арендной платы в качестве исключений для нуждающихся.
- f) **Оплата коммунальных услуг:** Жильцы, которые в настоящее время платят за коммунальные услуги, будут продолжать их оплачивать в рамках своей нынешней структуры платежей. Коммунальные льготы будут предоставляться жильцам, где это применимо, в соответствии с правилами 8 Программы.
- g) **Залоговые депозиты:** После преобразования NYCHA переведет залоговые депозиты, уплаченные жильцами за свое государственное жилье, новому управляющему недвижимостью.
- h) **Залоги за бытовую технику:** После преобразования NYCHA переведет любой уплаченный жильцами залог за бытовую технику новому управляющему недвижимостью.
- i) **Прочие сборы и залоги:** NYCHA не утвердит указанные в новых Правилах проживания PACT сборы или залоги, которые превышают сборы или залоги за те же услуги в государственном жилье NYCHA.

2. ПОЛИТИКА В ОТНОШЕНИИ АРЕНДЫ

Ниже приведены правила, обеспечивающие плавный переход на 8 Программу на основе жилкомплексов для действующих семей государственного жилья NYCHA. Эти правила позволяют жильцам сохранять аренду с сопоставимыми правами и защитой.

- a) **Никакой повторной проверки нынешних семей NYCHA не будет:** До перехода на 8 Программу на основе жилкомплексов партнеры по PACT не могут повторно проверять проживающие на данное время семьи. Это означает, что все законные жильцы государственного жилья, в настоящее время проживающие в жилкомплексе, автоматически перейдут на 8 Программу на основе жилкомплексов (Project-Based Section 8), независимо от их соответствия критериям дохода, криминального прошлого или кредитной истории при условии, что члены семьи подпишут договор об аренде в рамках PACT по 8 Программе и требуемые дополнения.
- b) **Автоматическое возобновление договора об аренде жилья:** Семьи подпишут новый договор об аренде в рамках PACT по 8 Программе, который будет



автоматически продлеваться каждый год, если только он не будет расторгнут по уважительной причине, как в нем указано далее.

- c) **Возможность добавления новых членов семьи:** Жильцы могут подать заявку на добавление лиц в свою семью до или после конверсии по программе PACT. После преобразования запросы на добавление дополнительного лица в состав семьи по 8 Программе должны быть направлены в LHD для рассмотрения. Жильцы могут посмотреть, кто указан в составе их семьи, зайдя на Портал самообслуживания NYCHA.
- **Первоначальная проверка новых членов семьи:** Все новые члены семьи старше 16 лет должны пройти проверку на наличие судимостей.
 - **Права преемственности:** Санкционированные члены семьи, получившие разрешение более чем за год до смерти или выезда жильца и имеющие право на получение помощи по 8 Программе, будут иметь право на получение субсидии по 8 Программе на основе жилкомплексов.
- d) **Защита оставшихся на время ремонта в квартире жильцов:** Все санкционированные жильцы будут иметь право остаться в своей нынешней квартире на время ремонта.
- e) **Защита во время временного переезда или переселения:** Для проведения более комплексного ремонта или для нового строительства может потребоваться временный переезд или переселение. Если временный переезд или переселение необходимы, NYCHA и партнер по PACT должны предоставить жильцам письменные планы переезда или переселения, проинформировать их о праве вернуться в свою первоначальную квартиру и поделиться информацией об их защите от затрат на переезд. NYCHA и партнер по PACT должны предоставить следующее:
- Письменное уведомление о плане, включая уведомление всех семей за 30–90 дней до их временного переезда.
 - Соглашение о временном переезде, в котором оговаривается право семьи вернуться в свою первоначальную квартиру.
 - Защиту от расходов на переезд и компенсацию любых оплаченных собственными средствами расходов.
 - Помощь в переезде с использованием выделенного вспомогательного персонала и грузчиков.
- f) **Правильный размер квартиры:** Санкционированные семьи, проживающие в государственном жилье по 9 Программе и переходящие на 8 Программу, будут продолжать соблюдать стандарты заселения по 9 Программе NYCHA. Но в соответствии с текущей политикой государственного жилья NYCHA, все семьи, проживающие в квартирах несоответствующего размера, должны переехать в жилье соответствующего размера, когда оно станет доступным. Выбранный партнер по PACT будет координировать этот процесс с семьей и Отделом аренды жилья NYCHA.
- g) **Переводы внутри жилкомплекса PACT:**
- Жильцы могут в любое время запросить следующие переводы внутри своего жилкомплекса. Требования к срокам отсутствуют.
 - Запросы на перевод в связи с необходимостью обеспечения приемлемой модификации: Включают запросы от нынешних



жильцов, желающих переехать на более низкий этаж, в квартиру с облегченным доступом или в более просторное жилье в связи с их ограниченными возможностями.

- Запросы на экстренный перевод: Включают переводы в соответствии с Законом против насилия над женщинами (Violence Against Women Act, VAWA), переводы для запугиваемых свидетелей или жертв, а также переводы в соответствии с неустраненными опасными для жизни («круглосуточными») нарушениями Стандартов качества проживания (Housing quality standards, HQS)
- Запросы на перевод в квартиру правильного размера: Включают запросы от жильцов, проживающих в крайне перенаселенных или недозаселенных квартирах.
 - **Добровольные переводы внутри жилкомплекса:** Жильцы могут запросить добровольный перевод внутри своего жилкомплекса после одного года получения помощи по 8 Программе на основе жилкомплексов.
- h) **Переводы между РАСТ/Фондом:** Жильцы также могут запросить перевод в другой жилкомплекс РАСТ или Программы модернизации и сохранения Фонда сохранения государственного жилья г. Нью-Йорка (New York City Public Housing Preservation Trust) (перевод между РАСТ/Фондом) через Портал самообслуживания NYCHA. Такой перевод будет разрешен только в следующих категориях: судебное разбирательство, запугивание жертвы, запугивание свидетеля, жертвы в соответствии с Законом против насилия над женщинами (Violence Against Women Act, VAWA), опасные для жизни («круглосуточные») нарушения HQS, пожар, стихийное бедствие и обеспечение приемлемой модификации. При подаче заявки на такой перевод жильцы не могут выбирать конкретный жилкомплекс РАСТ или район. После подачи заявки жильцы будут приглашены из списка ожидания на внутренний перевод РАСТ в зависимости от даты подачи заявки и наличия свободной квартиры.
- i) **Приемлемая модификация:** В соответствии с требованиями Закона штата Нью-Йорк о правах человека, поставщики жилья обязаны обеспечить приемлемую модификацию здания или жилого помещения для жильцов с ограниченными возможностями. Приемлемая модификация жилья - это внесение изменений в политику, процедуры, практику или программы, предоставляющее правомочным лицам с инвалидностью те же возможности, что и для лиц без таковой для участия или получения пользы от программ и деятельности.
 - **Запрос приемлемой модификации у управляющего вашего жилкомплекса:** Чтобы запросить приемлемую модификацию квартиры, вам необходимо отправить запрос управляющему жилкомплекса. К модификации квартиры относится, помимо прочего: поручни, более высокие сиденья для унитазов, более низкие кухонные шкафы и более низкие раковины.
 - **Запрос приемлемой модификации у Отдела аренды жилья NYCHA:** Чтобы запросить приемлемую модификацию, касающуюся квартиры большего размера, переезда на более низкий этаж или в оборудованную для доступа инвалидов квартиру, вам необходимо подать запрос в Отдел аренды жилья NYCHA.



- j) **Слушания по жалобам:** Все члены семьи имеют право запросить проведения слушания по жалобе против управляющего жилкомплекса РАСТ или Отдела аренды жилья NYCHA. Партнеры по РАСТ должны следовать инструкциям NYCHA касательно процедур рассмотрения жалоб, а Отдел аренды жилья NYCHA будет следовать инструкциям, изложенным в Административном плане 8 Программы. Эти руководящие инструкции определяют порядок рассмотрения жалоб. Жильцы имеют право использовать стороннего посредника для разрешения споров с партнером по РАСТ.
- o **Управляющий жилкомплекса РАСТ:** Жильцы могут в любое время подать жалобу управляющему жилкомплекса РАСТ. Жильцы могут подать жалобу по следующим темам: решения, принятые по запросам на переезд в рамках жилкомплекса, оспаривание отказов в физической модификации здания и/или арендуемого помещения как приемлемой модификации для инвалидов, оспаривание наложения сборов за техническое обслуживание и ремонт, а также любые споры, которые могут возникнуть у жильца в отношении действий управляющего жилкомплекса в соответствии с правилами и положениями РАСТ и RAD или Договора об аренде жилья.
 - o **Отдел аренды жилья NYCHA:** После преобразования в рамках РАСТ жалобы жильцов, связанные с субсидией по 8 Программе, например, по поводу размера оплачиваемой ими арендной платы, или запросов на приемлемую модификацию, связанных с субсидией по 8 Программе, рассматриваются NYCHA. Жильцы могут инициировать процедуру обжалования размера арендной платы, подписав «Уведомление об изменении оплаты по ваучеру» (Voucher Payment Change Notification) и вернув его в NYCHA в течение 15 дней. Жильцы могут инициировать процедуру обжалования решения о предоставлении приемлемой модификации (reasonable accommodation, RA), подписав соответствующее решение и вернув его в NYCHA в течение установленного срока.
- k) **Заселение вакантных квартир и контроль за списком очередников на квартиры:** NYCHA будет осуществлять контроль за списками очередников на квартиры по 8 Программе, которые будут использоваться для заселения всех вакантных квартир в жилкомплексе. NYCHA уведомит заявителей, находящихся в списке очередников на государственное жилье, о том, как попасть в список очередников на квартиры по 8 Программе для конкретного жилкомплекса в соответствии с руководящими принципами HUD. NYCHA потребует от партнеров по РАСТ соблюдать предоставленный им процесс отбора жильцов, чтобы гарантировать, что все управляющие жилкомплексов РАСТ используют стандартные критерии отбора жильцов.
- l) **Ваучеры на перевод по выбору:** Через год после переезда семьи могут подать заявку на получение ваучера на перевод по выбору (Mobility Choice) при условии наличия финансирования. Эти ваучеры позволяют семье забрать с собой субсидию по 8 Программе для использования на частном рынке везде, где существует 8 Программа. Для участия в программе ваучера Mobility Choice по 8 Программе семьи должны соответствовать критериям дохода.
- m) **Инспекции Стандартов качества проживания (Housing quality standards, HQS):** После преобразования жильцы должны предоставлять доступ в свою



квартиру для проведения инспекций HQS, чтобы убедиться, что их квартира остается пригодной для проживания и соответствует нормативным требованиям HUD. Инспекции HQS представляют собой минимальные стандарты, которым должны соответствовать все квартиры, чтобы NYCHA могло выплачивать субсидируемую часть вашей арендной платы управляющему жилкомплекса PACT. Отдел аренды жилья NYCHA будет периодически инспектировать вашу квартиру после преобразования в рамках PACT.

- **Запрос на проведение специальных инспекций:** Семьи могут позвонить в Центр обслуживания клиентов NYCHA или воспользоваться Порталом самообслуживания, чтобы запросить специальную инспекцию, если они считают, что в их квартире не проводится необходимый ремонт. Отдел аренды жилья NYCHA направит инспектора для проверки квартиры.
- n) **Правила NYCHA о содержании домашних животных:** Все партнеры по PACT примут к реализации политику NYCHA в отношении домашних животных в качестве минимального стандарта. Домашним животным, зарегистрированным в NYCHA до преобразования, будет разрешено оставаться до тех пор, пока владелец продолжает следовать политике в отношении домашних животных.
- o) **Зарегистрированная бытовая техника:** Все бытовые приборы, которые в настоящее время зарегистрированы в NYCHA, будут допущены новым управляющим жилкомплекса PACT.

3. ДОСТУП К ИНФОРМАЦИИ, УСЛУГАМ И САМООРГАНИЗАЦИИ ЖИЛЬЦОВ

Ниже приведены правила, определяющие право жильцов на информацию, услуги, программы и самоорганизацию.

- a) **Доступность информации:** NYCHA и партнер по PACT будут предоставлять языковую помощь жильцам с ограниченным знанием английского языка (LEP), чтобы обеспечить им значимый доступ ко всем уведомлениям и собраниям жильцов в соответствии с рекомендациями RAD и правилами HUD.
- b) **Доступ к бесплатной юридической помощи:** Жильцы будут иметь возможность воспользоваться бесплатной горячей линией юридической помощи, предоставляемой утвержденными поставщиками юридических услуг. Жильцы могут позвонить на эту линию, чтобы задать вопросы или получить помощь, касающуюся программы PACT в целом, аренды по PACT или процесса добавления членов семьи, домашних животных или бытовой техники в их семью.
- c) **Право на самоорганизацию и признание избранных лидеров:** Если до преобразования PACT существовала Ассоциация жильцов, то NYCHA должно привлекать ее ко всем мероприятиям по взаимодействию с жильцами. Если до преобразования Ассоциации жильцов не существовало, NYCHA будет поощрять жильцов создать ее до преобразования. Если после преобразования Ассоциации жильцов не будет, NYCHA окажет поддержку заинтересованным жильцам в создании такой Ассоциации и будет управлять процессом выборов.
- d) **Фонды на вовлечение жильцов в общественную жизнь жилкомплексов (Tenant Participation Activity funds):** Финансирование TPA будет выделено до момента преобразования и передано Ассоциации жильцов после преобразования.



Если конвертируется только часть жилкомплекса, то сумма передаваемого финансирования будет рассчитываться пропорционально количеству квартир. После преобразования партнеры по РАСТ будут предоставлять \$25 за единицу жилья в год для использования Ассоциацией жильцов и не будут удерживать никаких административных сборов.

- e) **Доступные помещения для проведения собраний:** Управление жилкомплекса должно надлежащим образом предоставить по запросу возможность использования любого общественного помещения или другого доступного пространства, подходящего для собраний, которое является частью проекта многоквартирного жилья. По запросу управление жилкомплекса предоставит приемлемую модификацию.
- f) **Собрания Ассоциации жильцов и управления жилкомплекса:** Управляющий жилкомплекса должен приглашать Ассоциацию жильцов на все мероприятия для жильцов. Управляющий жилкомплекса должен регулярно встречаться с Ассоциацией жильцов для обсуждения возникающих вопросов, касающихся всего жилкомплекса, особенно в процессе строительства/ремонта. Управляющий жилкомплекса и Ассоциация жильцов должны согласовать частоту таких собраний.
- g) **Предпринимательская деятельность жильцов:** Жильцы могут заниматься законной коммерческой деятельностью, включая домашний бизнес, в своей квартире при условии, что такая деятельность связана с основным использованием квартиры в качестве места проживания. Домашний бизнес должен следовать политике Офиса экономических возможностей и самодостаточности жильцов (REES) NYCHA.
- h) **Возможности обучения и трудоустройства:** Партнеры по РАСТ должны предоставить жильцам возможности обучения и трудоустройства как во время, так и после строительства, а также сотрудничать с NYCHA для доработки плана. Партнер по РАСТ должен обеспечить, чтобы сотрудники в жилкомплексе могли претендовать на должности в новой управляющей компании.
- i) **Социальные службы жильцов:** Партнеры по РАСТ должны предоставить План социальных услуг для оценки и реагирования на потребности жильцов в таких услугах. NYCHA рассмотрит и утвердит План социальных услуг. Партнеры по РАСТ должны поддерживать общественные центры и предоставлять услуги, если общественный центр является частью конвертируемого жилкомплекса. Партнеры по РАСТ должны проконсультироваться с жильцами и Ассоциацией жильцов об их предпочтениях в выборе поставщиков услуг и мероприятий посредством формальной оценки потребностей, прежде чем завершить разработку своего Плана социальных услуг.
- j) **Услуги REES NYCHA:** Будучи участниками 8 Программы, жильцы жилкомплексов РАСТ продолжают иметь доступ к программам и услугам NYCHA по расширению экономических возможностей и самодостаточности жильцов (NYCHA REES).