

# ФАКТЫ О ПРОГРАММЕ РАСТ



Совместная приверженность в обеспечении постоянной доступности” (РАСТ) - это программа, которая позволяет NYCHA разблокировать финансирование для выполнения комплексного ремонта в вашем жилкомплексе и обеспечения улучшенного управления недвижимостью, безопасностью и социальными услугами. Благодаря программе РАСТ жилкомплексы переходят на более стабильную программу, финансируемую из федерального бюджета, под названием 8 Программа на основе жилкомплексов (Project-Based Section 8).

## КАКОВЫ РАЗЛИЧИЯ МЕЖДУ 9 ПРОГРАММОЙ (ГОСУДАРСТВЕННОЕ ЖИЛЬЕ) И 8 ПРОГРАММОЙ НА ОСНОВЕ ЖИЛКОМПЛЕКСОВ?


	ГОСУДАРСТВЕННОЕ ЖИЛЬЕ (9 ПРОГРАММА)	РАСТ (8 ПРОГРАММА НА ОСНОВЕ ЖИЛКОМПЛЕКСОВ)
<b>ВЛАДЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ</b>	NYCHA владеет землей и зданиями. NYCHA управляет жилкомплексом.	NYCHA продолжит владеть землей и зданиями и заключит соглашение с партнером по РАСТ, чтобы он мог провести необходимые улучшения и управлять недвижимостью.
<b>РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ</b>	Арендная плата рассчитывается на уровне 30% от скорректированного общего дохода семьи. Некоторые жильцы с более высокими доходами имеют право на фиксированную арендную плату. Эти семьи будут платить за аренду менее 30% своего скорректированного дохода.	Арендная плата рассчитывается на уровне 30% от скорректированного общего дохода семьи. В 8 Программе нет фиксированной арендной платы. Семьи платят за аренду 30% от своего дохода.
<b>ФИНАНСИРОВАНИЕ</b>	Финансирование, предоставляемое федеральным правительством, не покрывает в достаточной мере расходы на техническое обслуживание и ремонт. Объемы финансирования могут колебаться из года в год.	NYCHA получает значительно больше финансирования на техническое обслуживание и ремонт. Этот источник финансирования также более стабилен, поскольку он поставляется с 20-летним контрактом, гарантирующим фиксированную сумму финансирования каждый год, а федеральные правила требуют, чтобы контракт продлевался.


\* Исключения могут касаться семей, которые платят фиксированную арендную плату; являются действующими участниками 9 Программы на основе квартиросъемщика (Tenant-Based Section 9 Participants); являются семьей со смешанным доходом, как определено HUD; или подписали договор на аренду негосударственного жилья для семей с превышенным доходом.

# ФАКТЫ О ПРОГРАММЕ РАСТ



Нам известно, что внешние группы распространяют значительное количество неточной информации относительно программы РАСТ NYCHA. В этом документе рассматриваются некоторые мифы, о которых вы, возможно, слышали, и даются ответы на них с помощью наших проверенных на достоверность объяснений.

 **МИФ:** Жильцы потеряют свои права при переходе с 9 Программы на 8 Программу.

 **ФАКТ:** Все права жильцов и их защита сохраняются. В 2012 г. администрация президента Обамы создала Программу демонстрации помощи в аренде жилья (RAD), чтобы позволить управлениям государственного жилья перевести свои жилкомплексы на лучше финансируемую и более стабильную программу под названием 8 Программа на основе жилкомплексов. Программа RAD требует от управлений государственного жилья сохранять все права жильцов, а также предоставляет им некоторые новые права.

Реализация в NYCHA программы RAD называется РАСТ, а РАСТ предлагает дополнительные права и защиту сверх того, что требует федеральное правительство. После перехода на 8 Программу на основе жилкомплексов договоры об аренде автоматически продлеваются, жильцов нельзя выселить без причины, а семьи продолжают платить в счет аренды 30% от своего скорректированного общего дохода. Эти и другие ключевые права и защита закреплены в новом договоре об аренде квартирoсьемщика, Уставе RAD и уведомлениях об исполнении, а также в других федеральных правилах.



Вначале жильцы Eastchester Gardens боялись и скептически относились к программе РАСТ. Мы были обеспокоены тем, что наша арендная плата увеличится и мы потеряем свои права. **Однако благодаря обширному процессу обучения, который позволил Инспекционной комиссии жильцов Eastchester Gardens провести тщательную проверку и шаг за шагом изучить процесс, мы пришли к выводу, что РАСТ может позитивно преобразовать Eastchester Gardens.** Наше партнерство с этой командой является волнующим шагом на пути к решению проблем неотложных ремонтных работ и критических обновлений, а также позволяет жильцам активно формировать будущее Eastchester Gardens, **обеспечивая при этом сохранение наших прав».**


**Keith Ramsey**  
Президент Ассоциации жильцов  
Eastchester Gardens

Фото: Центр дизайна в Eastchester Gardens, завершен в 2024 г.





# ФАКТЫ О ПРОГРАММЕ РАСТ





 **МИФ:** Нынешние жильцы NYCHA не будут иметь права на 8 Программу на основе жилкомплексов.

 **ФАКТ:** Согласно федеральным правилам, всем нынешним официально проживающим семьям должен быть предложен новый договор об аренде, и они автоматически будут иметь право на 8 Программу на основе жилкомплексов независимо от их дохода или состава семьи.

 **МИФ:** Если потребуются временные переезды, жильцы не будут иметь права вернуться.

 **ФАКТ:** Федеральные правила предусматривают защиту при переезде и право на возвращение. Временно переезжающие семьи подпишут соглашение о временном переезде, которое гарантирует право вернуться в свою квартиру после завершения ремонта. Соглашение о временном переезде также предоставляет дополнительные преимущества, включая бесплатную упаковку и помощь при переезде.


 **МИФ:** Арендная плата жильцов повысится и будет превышать 30% от дохода их семьи.


 **ФАКТ:** В соответствии с требованиями федеральных правил семьи продолжают платить 30% от скорректированного совокупного дохода в счет аренды. Фактически, жильцам не нужно платить какие-либо дополнительные пошлины, сборы или коммунальные расходы, превышающие те, которые они платят в настоящее время. Единственное исключение составляют семьи, которые в настоящее время платят фиксированную арендную плату; эти семьи в настоящее время платят менее 30% своего дохода в счет аренды. После перехода на 8 Программу на основе жилкомплексов семьи будут платить 30% независимо от уровня их дохода.\*


\* Исключения могут касаться семей, которые платят фиксированную арендную плату; являются действующими участниками 9 Программы на основе квартиросъемщика (Tenant-Based Section 9 Participants); являются семьей со смешанным доходом, как определено HUD; или подписали договор на аренду негосударственного жилья для семей с превышенным доходом.


# ФАКТЫ О ПРОГРАММЕ РАСТ



 **МИФ:** Субсидия по 8 Программе может продлиться всего несколько лет.

 **ФАКТ:** В рамках 8 Программы на основе жилкомплексов NYCHA получает значительно больше финансирования на техническое обслуживание и ремонт. Это также является более стабильным источником финансирования, поскольку он поставляется с 20-летним контрактом, гарантирующим фиксированную сумму финансирования каждый год, **а федеральные правила требуют, чтобы контракт продлевался.**

 **МИФ:** Договоры об аренде по 8 Программе на основе жилкомплексов будут расторгнуты, и жильцы не смогут добавлять людей в свои семьи.

 **ФАКТ:** **Договоры об аренде автоматически продлеваются каждый год и не могут быть расторгнуты, кроме как по уважительной причине,** которая включает преступную деятельность и неуплату. После перехода на 8 Программу на основе жилкомплексов жильцы смогут продолжать добавлять людей в свою семью, а постоянные члены будут иметь право преемственности.



**Ассоциация жильцов (RA) участвовала во всех собраниях.** Собрания проводились командой РАСТ и RA. Члены RA были обучены для того, чтобы мы могли информировать жильцов о том, что происходит, и о переходе, через который мы проходили. NYCHA предоставляет информацию на общественных собраниях, через доставляемые к дверям материалы, в рабочие часы офиса и на горячей линии РАСТ. Информация всегда доступна на нескольких языках. Мы это ценим, потому что многие люди все еще скептически относятся к программе РАСТ. Они все еще нервничают и боятся проходить через этот процесс. **Процесс РАСТ дает нам ощущение, что RA участвует в проектировании квартир, и это позволяет жильцам чувствовать себя вовлеченными в то, что происходит в жилкомплексе».**


**Walter McNeill**  
Президент Ассоциации жильцов  
Edenwald Houses


Фото представлено: Adi Talwar, City Limits





# ФАКТЫ О ПРОГРАММЕ РАСТ




 **МИФ:** Новый управляющий жилкомплекса не позволит жильцам самоорганизовываться.

 **ФАКТ:** Жильцы сохраняют право самоорганизовываться, а должным образом избранная ассоциация жильцов продолжит получать финансирование от нового управляющего жилкомплекса. NYCHA продолжит регулярно встречаться со всеми ассоциациями жильцов, чтобы убедиться, что фонды на вовлечение жильцов в общественную жизнь комплексов (Tenant Participation Activity funds, TPA) распределяются, и будет поддерживать их избирательный процесс. В рамках РАСТ ассоциации жильцов получают увеличенное финансирование на TPA — с \$15, которые в настоящее время предоставляет NYCHA, до \$25 на квартиру.

 **МИФ:** Жильцы не смогут подавать жалобы после перехода на 8 Программу на основе жилкомплексов.

 **ФАКТ:** Жильцы по-прежнему будут иметь право инициировать слушания по жалобам против NYCHA или управляющего жилкомплекса РАСТ с участием сотрудника по беспристрастным слушаниям.


 **МИФ:** Новый управляющий жилкомплекса увеличит арендную плату и привлечет квартиросъемщиков по рыночной стоимости.

 **ФАКТ:** Новый управляющий жилкомплекса не имеет права устанавливать арендную плату или исключать семьи из 8 Программу на основе жилкомплексов. NYCHA продолжит проводить ежегодную переаттестацию доходов жильцов и определять арендную плату для каждой семьи. Кроме того, все свободные квартиры в жилкомплексах РАСТ должны быть сданы в аренду соответствующим требованиям 8 Программы семьям из списка ожидания квартир в жилкомплексе, который управляется NYCHA.





# ФАКТЫ О ПРОГРАММЕ РАСТ




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


 **ФАКТ:** РАСТ подчиняется федеральным требованиям 3 Программы, которые гарантируют, что жильцы будут иметь возможность подать заявку на рабочие места, созданные проектом программы РАСТ. Партнеры по РАСТ часто проводят ярмарки вакансий, проводят обучение по сертификации в рамках Программы обучения технике безопасности и гигиене труда (OSHA) и сотрудничают со строительными компаниями для проведения местных кампаний по найму на работу и для достижения целей 3 Программы.

 **МИФ:** Жильцы могут не иметь возможности менять квартиры.

 **ФАКТ:** Жильцы по-прежнему смогут запрашивать переводы в пределах своего жилкомплекса. Кроме того, партнеры по РАСТ приложат усилия для обеспечения семей квартирами соответствующего размера в зависимости от размера их семьи. Процесс «подбора квартиры правильного размера» происходит с течением времени с учетом наличия свободных квартир в конкретном жилкомплексе. «Подбор квартиры правильного размера» — это федеральное требование, которое применяется как к программам государственного жилья (9 Программа), так и к программам в рамках 8 Программы на основе жилкомплексов.

**Наконец, жильцы по программе РАСТ могут запросить ваучер Программы выбора жилья 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 полностью добровольное и зависит от наличия финансирования.

 **МИФ:** Ваучер 8 Программы не подлежит передаче.

 **ФАКТ:** Жильцы могут подать заявку на добавление родственников в свою семью до или после конверсии по программе РАСТ. Члены семьи с постоянным разрешением будут иметь право преемственности на субсидию по 8 Программе на основе жилищных комплексов и смогут продолжать проживать в своих домах.

# ФАКТЫ О ПРОГРАММЕ РАСТ



**МИФ:**

Выселения на объектах РАСТ происходят чаще, чем в государственных жилкомплексах NYCHA.



**ФАКТ:**

Нет никаких данных, подтверждающих это утверждение. Фактически, исследование, проведенное Enterprise Community Partners, показало, что программа РАСТ не приводит к увеличению количества выселений. См. отчет здесь: [enterprisecommunity.org/resources/stability-nyc-public-housing-conversions-closer-look-nychas-permanent-affordability](https://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. Во время 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 доступ к государственным пособиям или установка 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.

Для получения дополнительной информации, включая показатели выселения на объектах РАСТ, посетите нашу страницу прогресса РАСТ здесь: [my.nycha.info/publicsite/pactprogress](https://my.nycha.info/publicsite/pactprogress).

Для получения более подробной информации о правах и защите жильцов в рамках РАСТ, пожалуйста, отсканируйте этот QR-код.



## УЗНАЙТЕ БОЛЬШЕ О РАСТ!

 212-306-4036

 [PACT@nycha.nyc.gov](mailto:PACT@nycha.nyc.gov)

 [on.nyc.gov/nychapact](https://on.nyc.gov/nychapact)

**PLANNING  
FOR  
PACT**

