

Июнь 2023 г.

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, 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 основном документе, правилах или распоряжениях. Кроме того, в этом кратком изложении (на момент его обзора) отражены законы и правила Министерства жилищного строительства и городского развития (HUD), которые могут время от времени меняться в связи с обновлениями, вносимыми NYCHA, HUD или федеральным правительством.

В этом документе политики сгруппированы по следующим категориям:

1. Политика арендной платы и комиссионных платежей (сборов)
2. Политика в отношении вопросов, связанных с арендой
3. Доступ к информации, услугам и организации 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.

- a) **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 годовых и промежуточных переаттестаций.¹
- b) **Ежегодные переаттестации:** Жильцы продолжат 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.

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.



- d) **Корректировки доходов:** Жильцы по-прежнему будут иметь доступ к корректировкам доходов, изложенным в Административном плане 8 Программы NYCHA, который в настоящее время включает, среди прочего, вычеты на медицинские расходы, на расходы по уходу за детьми и принцип «замораживания заработанного дохода» (Earned Income Disallowance).²
- e) **Финансовые трудности:** Жильцы по-прежнему будут иметь возможность подать заявление на предоставление исключения по применению 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 допустит 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, независимо от их соответствия критериям дохода, криминального прошлого или кредитной истории.
- 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 не будет расторгнут по уважительной причине, как в нем указано далее.
- c) **Возможность добавления членов семьи:** До или после преобразования по PACT жильцы могут подать заявку на добавление родственников в свою семью. После проведения преобразования Отдел аренды жилья NYCHA рассмотрит и

² Применимо только к жильцам, которые трудоустроены и в настоящее время получают исключение из пособия на основе принципа «замораживания заработанного дохода» на момент преобразования. Полное описание см. в Уведомлении RAD.



одобрит заявления родственников утвержденных семейных категорий. Чтобы просмотреть текущий список правомочных семейных категорий, ознакомьтесь с Административным планом 8 Программы. Жильцы могут просматривать состав своей 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:** Имеющие постоянное разрешение члены семьи будут иметь право преемственности на субсидию по 8 Программе.
- d) **Остающиеся в своей квартире:** Все законные жильцы будут иметь право остаться в своей нынешней квартире во время ремонта. В некоторых случаях из-за масштабов ремонта может потребоваться временный переезд в другую квартиру вашего жилкомплекса по соображениям здоровья и безопасности вашей семьи.
- e) **Защита во время временного переезда:** Если переезд необходим, NYCHA и партнер по PACT должны предоставить жильцам письменные планы переезда, 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 через выделенный вспомогательный персонал и грузчиков
- f) **Правильный размер квартиры:** 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. После преобразования семья может переехать только в том случае, если в их жилкомплексе появится квартира соответствующего размера. Выбранный партнер по PACT будет координировать этот процесс с семьей и Отделом аренды жилья NYCHA.
- g) **Переводы (в другую квартиру):** Семьи могут продолжать подавать запросы на перевод, но будут ограничены свободными квартирами в пределах того же жилкомплекса.
- h) **Срочные переводы:** Запросы на срочный перевод можно подать в любое время.
- i) **Приемлемая модификация:** В соответствии с требованиями Закона о правах человека штата Нью-Йорк, 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 нижний 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 PACT или Отдела аренды жилья NYCHA. Партнеры по PACT 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.
 - **Управляющий жилкомплекса PACT:** Жильцы могут в любое время подать жалобу управляющему жилкомплекса PACT. 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 PACT и RAD или Договора об аренде жилья.
 - **Отдел аренды жилья NYCHA:** После преобразования в рамках PACT 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 подать жалобу через онлайн-портал самообслуживания NYCHA или позвонив в Центр обслуживания клиентов NYCHA.
- k) **Заселение вакантных квартир и контроль за списком ожидания (квартир):** NYCHA будет осуществлять контроль за списками ожидания квартир по 8 Программе, которые будут использоваться для заселения всех вакантных квартир в жилкомплексе. NYCHA уведомит заявителей, находящихся в списке ожидания государственного жилья, о том, как попасть в список ожидания по 8 Программе в соответствии с руководящими принципами HUD. NYCHA потребует от партнеров по PACT соблюдать предоставленный им процесс отбора жильцов, чтобы гарантировать, что все управляющие жилкомплексов PACT используют стандартные критерии отбора жильцов, относящиеся к проверке на судимость, арендной плате и кредитной истории.
- l) **Ваучеры на перевод по выбору:** Через год после переезда семьи могут подать заявку на получение ваучера на перевод по выбору (Mobility Choice). 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 предоставить 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 PACT.
 - o **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 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 ОРГАНИЗАЦИИ ЖИЛЬЦОВ

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

- 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 юридических услуг, предоставляемой Обществом юридической помощи (Legal Aid Society). Жильцы могут позвонить на Горячую линию юридической помощи, 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 организацию 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 комплексов (Tenant Participation Activity funds):** Финансирование ТРА 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 должны 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.



NEW YORK CITY HOUSING AUTHORITY

- j) **Услуги REES NYCHA:** Будучи участниками 8 Программы, жильцы жилкомплексов РАСТ продолжат иметь доступ к программам и услугам NYCHA по расширению экономических возможностей и самодостаточности жильцов (NYCHA REES).