

Управление жилищного хозяйства Бруклина
ДЕМОНСТРАЦИОННАЯ ПРОГРАММА ПОМОЩИ В АРЕНДЕ ЖИЛЬЯ
(ИНФОРМАЦИОННОЕ СООБЩЕНИЕ ДЛЯ ЖИЛЬЦОВ О ПРОГРАММЕ RAD)

Уважаемый жилец ВНА!

2 октября 2017 года

Приглашаем вас на запланированную на этой неделе встречу, на которой вы сможете узнать о **предварительных** планах Управления жилищного хозяйства Бруклина (ВНА) относительно проведения капитального ремонта наших зданий и перехода из Программы государственного жилья в Программе помощи в аренде жилья согласно Разделу 8 в рамках проводимой HUD Демонстрационной программы помощи в аренде жилья (RAD).

ВНА находится на ранней стадии разработки планов. Окончательного решения ещё не принято. Просим прийти на одно из собраний, чтобы узнать о своих правах и преимуществах программы RAD. Мы хотим узнать о том, что вызывает у вас вопросы и озабоченность.

Собрание жильцов № 1А

Среда, 4 октября, 15:00, 61 Park Street

Собрание жильцов № 1В – Перевод на русский язык и язык мандарин

Среда, 4 октября, 17:00, 61 Park Street

Собрание жильцов № 2

Пятница, 6 октября, 16:00 pm, 90 Longwood Avenue

**НА ВСЕХ СОБРАНИЯХ ПРЕДЛАГАЮТСЯ ПИЦЦА И
ПРОХЛАДИТЕЛЬНЫЕ НАПИТКИ**

На каждом из собраний будет излагаться одна и та же информация. Вам необходимо посетить только одно собрание. Эти встречи проводятся специально для жильцов ВНА, они не являются заседаниями правления ВНА. Генеральный директор ВНА Патрик Добер (Patrick Dober) опишет программу RAD с помощью других сотрудников и консультантов ВНА. Вам будет отведено достаточно времени для того, чтобы задать вопросы.

This is an important notice. Please have it translated
Esta es una notificación importante. Por favor, mande a traducirla.

Sa a se yon avî enpòtan. Tanpri fè tradui l.

これは重要な通知です。これを翻訳してもらってください。

זוהי הודעה חשובה. אנא תדאגו לתרגומה.

Đây là một thông báo quan trọng. Vui lòng cho dịch ra.

這是個重要通告，請予翻譯。

Это важное уведомление. Просим перевести его.

Este é um aviso importante. Por favor traduza o mesmo.

ПОЧЕМУ ВНА НЕОБХОДИМО РЕМОНТИРОВАТЬ СВОИ ЗДАНИЯ

Как вам известно, ВНА предоставляет вам и вашим соседям безопасное, содержащееся в хорошем состоянии, доступное по цене жильё в прекрасном месте – городе Бруклин. ВНА эксплуатирует девять объектов недвижимости и в общей сложности 922 квартиры. Настоящее письмо и собрания предназначены для лиц, проживающих в принадлежащих ВНА «федеральных» объектах государственного жилья. Федеральное жильё финансируется Департаментом жилищного и городского развития (HUD). К объектам федеральной недвижимости относятся:

- O'Shea House, расположенный по адресу 61 Park Street
- Sussman House, расположенный по адресу 50 Pleasant Street
- Morse Apartments, расположенный по адресу 90 Longwood Avenue
- Walnut Street Apartments, расположенный по адресу Walnut Street и 22 High Street
- Col. Floyd Apartments, расположенный по адресу Foster и Marion Streets
- Kickham Apartments, расположенный по адресу 190 Harvard Street

Эти объекты были построены в период с 1950-х по 1970-е годы включительно. Всем объектам по меньшей мере по 40 лет. **Всем объектам требуется капитальный ремонт, чтобы они оставались качественным жильём для вас и будущих поколений. Стоимость капитального ремонта намного выше того, что HUD может предоставить ВНА в рамках Программы государственного жилья.**

КАК ДЕЙСТВУЕТ ОСУЩЕСТВЛЯЕМАЯ HUD ПРОГРАММА RAD

Хорошая новость заключается в том, что HUD осуществляет новую программу, которой ВНА может воспользоваться для проведения ремонта вашей квартиры и мест общего пользования. Эта новая программа называется **Демонстрационной программой помощи в аренде (Rental Assistance Demonstration, или RAD)**. Программа RAD предоставляет жильцам ВНА множество преимуществ. Ниже перечислены три основных этапа процесса осуществления RAD:

- Капитальный ремонт объектов недвижимости.
- Данные объекты переходят из Программы помощи в аренде государственного жилья в Программу помощи в аренде жилья согласно Разделу 8.
- Переход из Программы государственного жилья в категорию жилья согласно Разделу 8 позволит управлениям жилищного хозяйства получить миллионы долларов для проведения необходимого ремонта объектов.

HUD рекомендует управлениям жилищного хозяйства по всей стране подписываться на программу RAD. Сотни управлений жилищного хозяйства уже успешно пользуются этой программой.

В конце октября ВНА планирует представить в HUD «**Предварительное** многофазовое заявление» о приёме в RAD. Предварительное заявление предоставит ВНА возможность постепенной перестройки и ремонта всех шести федеральных зданий. Перестройка всех зданий займёт много лет и потребует напряжённой работы. В Заявлении предлагается перестроить и отремонтировать первое здание. В качестве первого здания в рамках RAD ВНА **предварительно** намерено перестроить и отремонтировать здание по адресу 61 Park Street (O'Shea House). Это решение носит предварительный характер и может быть изменено. Самый ранний срок, в течение которого первое здание будет перестроено и отремонтировано, составляет от 18 до 24 месяцев с сегодняшнего дня.

ВАШИ ПРАВА И СРЕДСТВА ЗАЩИТЫ – КАК ПЕРЕХОД В RAD МОЖЕТ СКАЗАТЬСЯ НА ВАС

Ваше право на информацию

На запланированном на эту неделю собрании мы опишем программу RAD и предварительные планы. Когда ВНА примут в проводимую HUD программу RAD, мы проведём в ближайшие месяцы и годы по меньшей мере одно, а скорее всего – несколько дополнительных собраний с жильцами. Вы имеете право узнавать о любых крупных изменениях, вносимых в планы. Если и когда в этих планах будут изменяться ключевые моменты, мы будем приглашать вас на дополнительные собрания. Кроме того, вы имеете право на организацию ассоциации жильцов, которая будет выступать от вашего имени и будет помогать вам оставаться в курсе событий.

В **Приложении № 1** к настоящему письму вкратце описываются **предварительные** планы ремонта объекта O’Shea House. ВНА находится на самых ранних этапах перехода в RAD, и планы, вероятно, ещё будут изменяться. ВНА просит жильцов вносить предложения по поводу ремонта, который, по вашему мнению, необходим, поскольку вы лучше всех знаете своё здание. Когда ВНА наймёт архитекторов и инженеров для разработки технических планов проведения ремонта на объекте, ваши предложения будут переданы им.

Ваше право на дальнейшее проживание в субсидируемом жилье

Программа RAD не повлияет на ваше право на помощь в аренде доступного по ценам жилья ВНА. **Вы по-прежнему будете иметь право на помощь в аренде жилья согласно Разделу 8 так же, как сейчас вы имеете его в рамках Программы государственного жилья**, до тех пор, пока вы отвечаете требованиям, предъявляемым к съёму жилья. Вам не нужно будет проходить новую проверку своего права на субсидируемое жильё. Примечание: субсидии в рамках Раздела 8 RAD будут выделяться вашей квартире. Иными словами, программа RAD не заменяет квартиры по Программе государственного жилья на «мобильные ваучеры» согласно Разделу 8.

В рамках Раздела 8 арендная плата примерно 99% жильцов ВНА будет такой же, как и в программе государственного жилья. Увеличение арендной платы может коснуться только тех семей, которые платят «потолочную ставку» (“Ceiling Rents”) аренды государственного жилья. Любое увеличение будет поэтапным, продолжаться по меньшей мере 3 года и никогда не будет превышать 30% дохода семьи.

Все квартиры ВНА будут оставаться доступным по цене жильём для будущих поколений.

Ваше право оставаться в жилье ВНА или вернуться в него

Ремонт зданий, который планируется осуществлять в течение по меньшей мере двух-трёх лет, в частности в O’Shea House, не потребует переезда жильцов в другую квартиру в ходе строительных работ и после их окончания. Жильцам O’Shea House не придётся переезжать в другую квартиру, пока идут строительные работы. В те дни, когда будет ремонтироваться внутренняя часть вашей квартиры, вам придётся покинуть квартиру на время рабочего дня. В такие периоды ВНА планирует предоставлять комфортные условия и закуски в общественных помещениях на первом этаже.

Возможно, через несколько лет после сегодняшнего дня при ремонте одного или двух объектов ВНА потребуются масштабная реконструкция, на период которой некоторым людям придётся выехать из своих квартир или «переехать» в другое место. **В этом случае вы будете иметь право по завершении строительных работ вернуться в доступную по цене квартиру либо в своём бывшем здании, либо в другом здании ВНА.** Возвращение в другое здание называется «Переходом субсидирования» (“Transfer of Assistance”).

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Управление жилищного хозяйства Бруклина

Если у вас в любое время возникли вопросы или основания для беспокойства, обращайтесь к управляющему своего здания.

O'Shea House и Morse Apartments – Кэрол Поркари (Carol Porcari)
sporcari@brooklinehousing.org, 617-277-2022 x-321 или 617-566-4666

Sussman House – Келли Чамблисс (Kelley Chambliss)
kchambliss@brooklinehousing.org, 617-734-6349 или 617-713-0486

Kickham Apartments и Col. Floyd – Шила О'Флагерти (Sheila O'Flaherty)
sflaherty@brooklinehousing.org, 617-277-1382 или 617-232-2265

Walnut Street Apartments – Нери Отеро-Торрес (Nery Otero-Torres)
notero@brooklinehousing.org, 617-734-6348 или 617-232-2238

Помните: все аспекты перестройки и ремонта зданий в рамках RAD должны соответствовать требованиям законов о справедливом решении жилищных вопросов и гражданских правах. Если Вам необходимы Разумные условия в связи с инвалидностью или у вас есть аналогичные вопросы, обращайтесь за помощью к управляющему своего здания.

Департамент жилищного и городского развития (Department of Housing and Urban Development, или HUD)

Если вам необходимо обжаловать принятое ВНА решение, если вы полагаете, что ваши права не соблюдаются, или если у вас имеются вопросы к HUD, обращайтесь к представителю HUD в ВНА:

Benjamin Palmer
Portfolio Management Specialist
Office of Public Housing, Department of HUD
10 Causeway Street, Boston, MA 02222
Телефон 617-994-8424 или Benjamin.R.Palmer@hud.gov

На веб-сайте HUD, посвящённом вопросам RAD, приведены подробные материалы о программе RAD: www.hud.gov/rad.

Чтобы получить дополнительную информацию о переходе в программу RAD, посетите собрание жильцов.

Искренне Ваш,



Патрик Добер (Patrick Dober), генеральный директор

Приложение № 1

Предварительные планы ремонта O'Shea House

Эта предварительная схема может быть изменена. По мере более детальной разработки планов мы будем учитывать: ваше мнение, проводимые независимым архитектором/инженером исследования того, что необходимо отремонтировать, стоимость долгосрочного обслуживания здания, а также ту сумму, которую ВНА сможет получить для проведения ремонта.

Предварительный план перестройки O'Shea Apartments как первая стадия многофазного перехода в программу RAD не содержит никакого строительства новых сооружений, никаких значительных изменений размеров или планировки квартир, никаких переездов на постоянной основе и никакого Перехода субсидирования съёмного жилья на другие здания.

Вероятно, в зависимости от имеющихся финансовых средств ремонту будут подвергнуты все или некоторые из перечисленных ниже систем. Возможно, отремонтировать все эти системы не получится.

Высокую приоритетность имеют инженерные системы, включая отопление, горячее водоснабжение, водопровод и канализацию, а также систему внутренней циркуляции воздуха. Ремонт инженерных систем повысит комфортность квартир, уменьшит число заказ-нарядов и сократит расходы на эксплуатацию зданий.

- Замена системы электрического отопления новой жидкостной (на основе воды) системой
- Замена существующих водонагревателей
- Повышение качества и улучшение циркуляции воздуха за счёт более надёжной изоляции квартир и установки новых крышных кондиционеров
- Установка новых водосберегающих унитазов и душевых головок
- Замена осветительных приборов на более экономичные
- Замена устаревших отделочных материалов и приборов в кухнях и ванных комнатах
- Косметический ремонт и реконфигурация мест общего пользования
- Улучшение отопления/охлаждения/циркуляции воздуха на первом этаже и в зале заседаний
- Восстановление и ремонт элементов ландшафта, тротуаров, парковок и т.д.
- Ремонт или замена систем безопасности жизнедеятельности, таких как пожарная сигнализация, по мере необходимости

ВНА будет отвечать за проведение эти ремонтных работ и будет по-прежнему выступать в качестве руководства объектом после их завершения.

Приложение № 2

Часто задаваемые вопросы о переходе в программу RAD

Каковы сроки перехода в программу RAD? Сколько времени займёт ремонт моего здания?

В настоящий момент ВНА неизвестно, когда будут завершены работы в каждом из зданий. По приблизительным расчётам, ремонт и перевод всех зданий в программу субсидирования жилья согласно Разделу 8 займёт от двух до восьми лет.

Изменяется ли площадь или планировка моей квартиры?

В отношении первых проектов, в частности проекта O'Shea House, никакого изменения конфигурации или размеров квартир не планируется.

Повлияет ли переход в RAD на получаемую мной помощь в аренде жилья?

В результате перехода в RAD Вы не потеряете помощь в аренде жилья, и вам не нужно будет проходить повторную проверку. ВНА будет и далее осуществлять процесс ежегодной и промежуточной повторной сертификации по признаку доходов и вносить в вашу аренду соответствующие коррективы. Эти требования будут включены в ваш договор об аренде жилья.

В результате перехода в RAD получаемая вами помощь в аренде жилья изменится и вместо помощи по Программе государственного жилья (Public Housing assistance, или PHA) станет помощью согласно Разделу 8 либо по Программе ваучеров на основе проектов (Project Based Voucher, или PBV), либо по Программе помощи в аренде жилья на основе проектов (Project Based Rental Assistance, или PBRA). Сотрудники программы PHA решат, следует ли переводить данное жильё в программу PBV или PBRA, причём эти две программы представляют собой практически одно и то же.

Повлияет ли переход в RAD на мою арендную плату?

В результате перехода в RAD примерно у 99% жильцов ВНА арендная плата не повысится. Однако если вы платите «потолочную ставку» ("Ceiling Rent") аренды государственного жилья, то со временем вам скорее всего придётся платить за жильё больше. Если изменение вашей арендной платы составит более 10% и потребует от вас платить более 25 долларов в месяц в качестве дополнительной арендной платы, то ваша новая арендная плата будет возрастать постепенно. Если увеличение вашей арендной платы составит менее 10% или 25 долларов в месяц, то такое изменение в арендной плате вступит в силу незамедлительно.

Как я могу участвовать в процессе планирования RAD?

Прежде чем какие-либо управления жилищного хозяйства станут участниками программы RAD, HUD требует, чтобы они:

- Известили всех жильцов данного объекта о своих планах в отношении RAD, а также
- Провели по меньшей мере два собрания с участием жильцов.

Такие собрания дают вам возможность встретиться со своим управлением жилищного хозяйства, задать вопросы, выразить обеспокоенность и предоставить комментарии. Кроме того, такие собрания позволяют вам сообщить своему управлению жилищного хозяйства, что в вашем здании, на ваш взгляд, требует ремонта. Управлению жилищного хозяйства следует учитывать эту информацию при разработке планов в отношении данного здания. Управление жилищного хозяйства обязано провести **по меньшей мере** ещё одно собрание с участием всех жильцов данного здания, прежде чем HUD окончательно утвердит переход в RAD.

В дополнение к этим собраниям жильцов будет проведено совещание с Консультативным советом жильцов (Resident Advisory Board, или PAB), который получит возможность дать свои

рекомендации по поводу планов перехода в RAD вашего РНА в процессе проводимого публичного слушания Годового плана данного управления жилищного хозяйства.

Что если для участия мне необходимы разумные условия?

Ваше управление жилищного хозяйства обязано предоставлять лицам с инвалидностью материалы в доступном формате, а также обеспечивать им доступ на собрания. Кроме того, ваше управление жилищного хозяйства обязано предоставлять языковую помощь лицам, владеющим английским языком в ограниченной степени, с тем чтобы они понимали материалы, участвовали в собраниях и предлагали свои комментарии. В эту помощь может входить письменный перевод важных документов и устный перевод на собраниях.

Какие изменения произойдут в процессе продления аренды жилья?

В момент перехода в RAD вы подпишете новый договор об аренде жилья согласно Разделу 8. При отсутствии оснований для выселения ваш новый договор будет по-прежнему продляться. Ваше управление жилищного хозяйства обязано предоставлять вам права на уведомления и подачу жалоб, аналогичные тем, которыми вы пользуетесь в соответствии с Программой государственного жилья, и соблюдать законы штата и местного уровня, касающиеся съёмного жилья.

Повлияет ли RAD на мои права и участие в событиях в качестве жильца?

RAD сохраняет многие из прав жильцов, предоставляемые Программой государственного жилья, такие как возможность требовать официального слушания и своевременность предоставления уведомления о расторжении договора. Кроме того, у вас есть право на организацию, а сертифицированные организации жильцов будут по-прежнему ежегодно получать от управления жилищного хозяйства до 25 долларов за каждую занимаемую квартиру.

Придётся ли мне переезжать, если в моей квартире или здании идёт ремонт?

В большинстве случаев во время ремонта вы можете по-прежнему жить в своей квартире. Если запланированный в вашем доме ремонт носит более значительный характер, то вам, возможно, придётся переехать. Если во время строительных работ вас попросят переехать, то у вас будет право вернуться в субсидируемую квартиру после окончания работ. Если переезд продлится более 12 месяцев, вы получите дополнительные средства защиты как «вынужденный переселенец» в соответствии с Законом о единой политике содействия переселению (Uniform Relocation Act, или URA). В этой ситуации у вас будет возможность выбирать между помощью в связи с постоянным переездом, на которую вы имеете право в соответствии с URA, и помощью в связи со временным переездом (включая право на возвращение) в соответствии с RAD. Выбирать вам, и РНА обязана предоставить вам информацию, необходимую для принятия этого решения.

Расширит ли RAD мои возможности выбрать место, в котором жить?

В большинстве случаев у вас будет иметься возможность выбрать, где жить, посредством предоставляемого программой RAD варианта «Мобильность выбора» (“Choice Mobility Option”). Этот вариант предлагается после того, как вы проживёте в участвующем в RAD здании один-два года. Прожив необходимые один-два года после перехода в новую программу, вы сможете попросить предоставить вам Ваучер выбора жилья согласно Разделу 8 (Section 8 Housing Choice Voucher, или HCV) («мобильный» ваучер) и получите первоочередность в списке ожидания HCV, который ведёт данное управление жилищного хозяйства, если и когда мобильные ваучеры появятся в наличии.

Смогу ли я по-прежнему участвовать в программе координации услуг ROSS?

В настоящее время в ВНА действует трёхлетний грант, предоставленный HUD для координации услуг и разработки программ по вопросам самодостаточности семей, проживающих в здании

Walnut-High (22 Walnut Street). Если в настоящее время вы имеете право на участие в проводимой ВНА программе ROSS, то вы можете по-прежнему участвовать в ней в течение трёхлетнего срока действия гранта. По окончании периода действия гранта ВНА не может подать заявление о предоставлении нового гранта ROSS, однако ВНА намерена продолжать разработку аналогичных программ.