

ИНФОРМАЦИОННЫЙ БЮЛЛЕТЕНЬ №1

Общие сведения о RAD



Что такое RAD?

RAD расшифровывается как Rental Assistance Demonstration (демонстрация помощи в аренде). RAD – это инструмент, разработанный Департаментом жилищного строительства и городского развития США (HUD) для улучшения условий жизни в муниципальном жилье. RAD позволяет органам муниципального жилья «конвертировать» субсидии на муниципальное жилье в субсидии по Разделу 8, которые привязаны к недвижимости. **Эти информационные бюллетени предназначены для жильцов муниципального жилья, которые могут участвовать в RAD.**



Для чего был создан RAD?

Муниципальное жилье по всей стране нуждается в миллиардах долларов, чтобы заплатить за ремонт сломанных систем или замену устаревшей бытовой техники. У органов муниципального жилья (PHA) не хватает денег, чтобы содержать муниципальное жилье в хорошем состоянии и проводить необходимый ремонт. В результате многие жители муниципального жилья по всей стране столкнулись с ухудшением условий в своих домах.

RAD был создан для того, чтобы позволить PHA получить доступ к дополнительным источникам финансирования для обслуживания, ремонта и замены объектов муниципального жилья. После конвертирования RAD федеральное правительство продолжает оказывать помощь в аренде по контракту в соответствии с Разделом 8 и гарантирует, что недвижимость останется постоянно доступной; жители продолжают пользоваться теми же правами и защитой, которые они имели в рамках программы муниципального жилья.



Что такое конвертирование RAD?

Конвертирование RAD – это процесс изменения способа предоставления субсидии на аренду недвижимости с программы муниципального жилья на программу Раздела 8, основанного на проекте.



Что необходимо делать РНА при конвертировании RAD?

Требования, которым должны следовать РНА для участия муниципального жилья в RAD, описаны в Уведомлении о внедрении RAD, опубликованном HUD (PIN 2019-23/H2019-09). К ним относятся:

- ✓ **РНА обязаны консультироваться с жителями на протяжении всего процесса конвертирования и консультироваться с сообществом и Консультативным советом жителей (RAB) в процессе плана РНА.**
- ✓ **Ни один житель не может быть перемещен против своей воли. Каждый житель имеет право остаться в недвижимости или вернуться в недвижимость, если временное переселение необходимо для завершения ремонта или строительства.**
- ✓ **РНА должны показать, что они ремонтирует или заменяет все сломанные или устаревшие элементы в недвижимости.** В то время как инспектор определит элементы, которые необходимо заменить или отремонтировать, жителям рекомендуется сообщать об известных проблемах непосредственно в РНА.
- ✓ **Муниципальное жилье должно быть заменено один к одному, за некоторыми исключениями.** Это означает, что, как правило, после конвертирования RAD, должно быть такое же количество доступного жилья. HUD позволяет списывать объекты, которые не использовались в течение 2 или более лет, позволяет сократить общее количество объектов доступного жилья до 5% и позволяет переоборудовать объекты жилья в общественное пространство для предоставления услуг.
- ✓ **РНА или некоммерческая организация должны продолжать владеть или контролировать недвижимость после конвертирования RAD.** В большинстве случаев РНА продолжают владеть недвижимостью напрямую. В некоторых случаях РНА вступит в партнерство с другими поставщиками доступного жилья.
- ✓ **Все объекты недвижимости вступают в долгосрочный (от 15 до 20 лет) контракт по Разделу 8, который необходимо продлевать каждый раз, когда истекает срок его действия.** Это гарантирует, что недвижимость постоянно останется доступным.
- ✓ **Жители сохраняют те же основные права, что и в муниципальном жилье, и получают новое право запрашивать ваучер на «мобильность выбора».** После проживания в недвижимости RAD в течение 1 или 2 лет, семья может запросить ваучер, который они могут использовать для аренды, соответствующего критериям жилья по своему выбору. С помощью ваучера они по-прежнему будут платить за аренду 30% от своего скорректированного дохода.

Эти и многие другие темы освещены в остальных информационных бюллетенях.



Сохраню ли я помощь в аренде жилья?

Одним словом... Да. **Ни один житель не может быть принужден переехать или платить неподъемную арендную плату.**

Жителям муниципальных жилых комплексов, участвующих в RAD, гарантируется право на постоянную жилищную помощь. Все жители либо останутся в своей недвижимости, либо, если потребуется временное переселение для проведения ремонта, им будет предложена возможность вернуться в недвижимость после завершения ремонта. Жители также могут принять альтернативный вариант жилья, если он будет предложен. **Жители, находящиеся на аренде в рамках программы муниципального жилья, не могут перепроверяться, если недвижимость подпадает под действие контракта по Разделу 8.**



Повлияет ли RAD на мою арендную плату?

У большинства жителей не будет повышения арендной платы из-за RAD. Как и в большинстве муниципального жилья, жители по Разделу 8 платят 30% своего дохода за аренду и коммунальные услуги. Как и в случае с муниципальным жильем, арендная плата будет увеличиваться, если ваш доход увеличивается, и уменьшаться, если ваш доход уменьшается.

Однако, если в настоящее время вы платите «фиксированную аренду» в муниципальном жилье, ваша арендная плата будет составлять 30% от вашего дохода. В этих случаях ваша новая арендная плата может осуществляться поэтапно в течение 3-5 лет, что означает, что вы будете платить немного больше каждый год, пока не заплатите 30% от вашего скорректированного дохода в счет аренды. (Для дополнительной информации, см. [Информационный бюллетень №6: Арендная плата](#))



Придется ли мне переезжать?

Большинство ремонтных работ, выполняемых в рамках RAD, позволяют оставаться в своем доме во время строительства. Однако некоторые квартиры и здания нуждаются в более масштабном ремонте, который требует от жителей выселения на время строительства.

В этих случаях РНА оплатит временный переезд, и вы будете защищены правилами переезда RAD. У вас будет **право вернуться** в недвижимость после завершения строительства.

Если строительство на вашей недвижимости занимает больше времени, РНА может предложить вам другие варианты жилья, такие как другой объект муниципального жилья или **ваучер для арендатора**, который вы можете использовать для аренды выбранного вами жилья и продолжать платить 30% от стоимости вашего дохода на аренду. (Для дополнительной информации, см. [Информационный бюллетень №9: RAD и переезд](#))



Повлияет ли RAD на мои права по договору аренды?

RAD сохраняет процессы и права жителей в рамках муниципального жилья, в частности:

- Требуется продление аренды, за исключением случаев, когда на то есть веская причина (Для дополнительной информации, см. [Информационный бюллетень №7: Ваш договор аренды](#))
- Право на организацию и доступ к фондам участия жителей для поддержки организации и участия жителей (Для дополнительной информации, см. [Информационный бюллетень №8: Организация и финансирование жителей](#))
- Процедуры рассмотрения жалоб и минимальные сроки уведомления о прекращении оказания помощи. (Для дополнительной информации, см. [Информационный бюллетень №10: Права жителей на подачу жалоб и расторжение](#))
- Продолжение участия в FSS, ROSS или Jobs Plus пока финансирование остается доступным. (Для дополнительной информации, см. [Информационный бюллетень №11: Самодостаточность семьи, возможности и самодостаточность жителей](#))

RAD также дает жителям новое важное право запрашивать ваучер «мобильности выбора» для арендатора. (Для дополнительной информации, см. [Информационный бюллетень №12: Мобильность выбора](#))



Кто будет владеть и управлять недвижимостью?

Большинство, но не все муниципальное жилье принадлежит органу муниципального жилья (РНА), и большинство, но не вся недвижимость, конвертированная RAD, также принадлежит РНА. Иногда владелец недвижимости меняется через RAD. Тем не менее, во всех случаях RAD требует, чтобы государственное учреждение, как правило, РНА, или некоммерческая организация сохраняли право собственности или контроль над недвижимостью. В некоторых случаях, в частности, когда РНА использует Программу налогового кредита на жилье для малоимущих (LIHTC) для финансирования ремонта, РНА может вступить в партнерство с другими жилищными организациями для владения недвижимостью вместе. Как и в случае с некоторыми муниципальными жилищными объектами сегодня, РНА может вступить в партнерство с другой компанией, в том числе коммерческой, для повседневного управления недвижимостью.



Как я могу принять участие?

HUD призывает жителей и их РНА работать вместе в процессе конвертирования RAD. РНА обязаны проводить встречи с жителями и рассылать уведомления на различных этапах процесса конвертирования, чтобы информировать жителей о RAD и предоставлять обновленную информацию о планах. После того, как заявка RAD будет принята, HUD рекомендует РНА проводить ежеквартальные встречи с жителями. Во время этих встреч вы можете **узнать о планах конвертирования, задать вопросы, выразить озабоченность и дать замечания**. РНА должен направлять ваши замечания и ответы в HUD. (Для дополнительной информации, см. [Информационный бюллетень №5: Взаимодействие с жителями и консультации](#))



Как РНА обеспечит участие каждого в процессе RAD

РНА должны надлежащим образом уведомлять о собраниях (встречах) и работать над устранением барьеров для участия жителей. Например, предоставляя услуги по уходу за детьми или закуски и напитки. Собрания должны быть удобными (место и время) для жителей и доступными для жителей с ограниченными возможностями.

Уведомления и материалы собрания должны быть доступны в удобных форматах. РНА должны использовать эффективную коммуникацию для людей с ограниченными возможностями, включая предоставление материалов в соответствующих альтернативных форматах (шрифт Брайля, крупный шрифт, доступная электронная почта и т. д.), а также предоставление сурдопереводчиков и вспомогательных слуховых устройств на собраниях по мере необходимости. При необходимости следует предлагать электронные (виртуальные) или домашние собрания.

РНА должны обеспечить полноценный доступ к своим программам и мероприятиям для людей с ограниченными способностями читать, говорить или понимать английский язык. Языковая помощь может включать в себя предоставление переведенных уведомлений и устный перевод собраний.



С кем могу поговорить, если у меня возникнут вопросы?

Вам следует поговорить с представителем РНА, если у вас есть конкретные вопросы о процессе конвертирования RAD и конкретных планах для вашей недвижимости. Вы также можете направить любые вопросы в HUD по адресу rad@hud.gov и сотрудники Отдела рекапитализации ответят, подтвердив получение и указав дальнейшие шаги.



Чикаго, шт. Иллинойс: Житель наслаждается своей недавно отремонтированной кухней в жилом комплексе Fannie Emanuel Apartments. Многоквартирный дом 181 стал первым проектом конвертирования RAD со стороны Чикагского жилищного управления.