

Типичное конвертирование RAD занимает от одного до трех лет и включает в себя несколько шагов, требуемых HUD. Основные шаги разбираются в настоящем информационном бюллетене.



Каковы шаги конвертирования RAD?

Процесс конвертирования RAD относится ко всем шагам для того, чтобы недвижимость, которая в настоящее время поддерживается в рамках программы муниципального жилья, перешла на помощь, основанную «на проекте» в рамках программы Раздела 8. Он включает в себя процесс планирования, финансирования и проведения ремонта и реконструкции для обеспечения хорошего физического состояния здания. Общая продолжительность процесса конвертирования RAD сильно варьируется в зависимости от недвижимости. Как правило, недвижимость, которая нуждается в меньшем ремонте и не требует переселения жильцов, проходит процесс быстрее.





1. Заявка RAD и взаимодействие с жителями

Когда РНА решает, что она заинтересована в использовании RAD для сохранения недвижимости, одна из первых вещей, что ей нужно сделать – это донести свои идеи до жителей.

Перед подачей заявки RAD в HUD, PHA рассылает уведомления жителям, а затем проводит не менее двух встреч с жителями. Уведомление, называемое «Информационное уведомление **RAD»**, содержит информацию о

- правах жителей,
- основную информацию о RAD, и

• информацию о планах РНА по конвертированию RAD, включая любые предлагаемые изменения в количестве или размере объектов, а также о том, планирует ли РНА войти в партнерство с другой фирмой доступного жилья.

Жители также могут получить «Общее информационное уведомление», в котором вы узнаете, что вы будете иметь право на помощь в переезде, если временное переселение окажется необходимым. На этом этапе у РНА, скорее всего, будет мало подробностей о переезде, но позже она сможет предоставить более подробную информацию.

На собраниях с жителями, РНА обсудит предложенные планы конвертирования и запросит обратную связь. Поскольку РНА взаимодействует с жителями на самом раннем этапе процесса планирования, у РНА, скорее всего, будут только общие планы и цели по конвертированию RAD и детали могут измениться. Это отличная возможность задать вопросы, помочь сформулировать цели и узнать, как оставаться в курсе и участвовать в процессе.

Только после того, как PHA проведет эти собрания и проконсультируется со своим Правлением, PHA может подать заявку RAD. Это первое представление, которое PHA делает в HUD и запускает процесс RAD. PHA должна включать свои ответы на любые замечания или запросы жителей как часть заявки. PHA также должна включать информацию о своих усилиях по обеспечению доступности собраний для жителей, включая адаптацию к расписанию жителей, а также адаптацию к жителям с ограниченными возможностями и с ограниченным знанием английского языка.



Для дополнительной информации о вовлечении жителей на протяжении всего процесса RAD см. <u>Информационный бюллетень N°5: Взаимодействие с резидентами и</u> консультации.



2. Обязательство заключить договор о выплате жилищной помощи (СНАР)

HUD рассматривает заявку PHA, включая замечания жителей, и дает первоначальное одобрение, выдав «Обязательство заключить договор о выплате жилищной помощи» («СНАР»). Как только PHA получает CHAP, она начинает фокусироваться на деталях своих планов. PHA:

- получит отчеты о потребностях в ремонте недвижимости и состоянии окружающей среды,
- разработает стратегию получения финансирования на ремонт,
- определит партнеров доступного жилья, если это необходимо,
- разработает план переезда, при необходимости

После получения СНАР РНА должен провести еще как минимум два собрания со всеми жителями недвижимости, прежде чем он запросит «Концепт-встречу» с HUD. На собраниях должна быть представлена обновленная информация о планах конвертирования и запрошены отзывы о предлагаемых улучшениях, управлении и услугах. Эти два собрания должны быть раздвинуты по времени, чтобы предоставить значимые обновления и получить соответствующие отзывы на каждом собрании. В течение этого периода HUD рекомендует РНА проводить ежеквартальные собрания с жителями. Эти собрания дают жителям возможность задавать вопросы, оставлять комментарии и сотрудничать с РНА и ее партнерами.



3. Концепт-встреча

По мере того, как конкретные планы будут дорабатываться, РНА проведет концепт-встречу с HUD, чтобы обсудить свои предложенные планы и показать, что она находится на пути к представлению HUD Плана финансирования. Если PHA кажется подготовленной, то HUD предложит ему представить План финансирования. Перед подачей плана финансирования, PHA должна убедиться, что планы RAD включены в утвержденный пятилетний план, годовой план, план MTW или Существенную поправку. Для дополнительной информации, см. Информационный бюллетень №5: Взаимодействие с жителями и консультации.



4. План финансирования

Для того, чтобы конвертировать недвижимость, РНА должна показать, что у нее есть четкий план, который соответствует требованиям HUD. План финансирования включает в себя следующую информацию:

- Тип конвертирования: ваучеры на основе проекта (PBV) или помощь в аренде жилья на основе проекта (PBRA)
- Оценка потребностей в капитале (CNA)
- Планы реконструкции или нового строительства
- Экологическая экспертиза
- Замечания жителей и ответы РНА
- Документы о запрещении расовой и религиозной дискриминации при аренды жилья и переселении
- Бюджет развития
- Команда разработчиков
- Эксплуатационные расходы и расходы на техническое обслуживание
- Письмо HUD, одобряющее пятилетний план, годовой план, план MTW или существенную поправку, которая включает в себя запланированное конвертирование(я) RAD.



Для информации о PBV и PBRA см. <u>Информационный бюллетень N°4: Разница между</u> ваучерами на основе проекта и помощью в аренде жилья на основе проекта.



5. Одобрение HUD: Обязательство конвертирования RAD

После того, как HUD рассмотрит и одобрит План финансирования, он выдаст PHA обязательство по конвертированию RAD (RCC). Получение этого обязательства означает, что HUD одобрил планы RAD PHA и что объект может подготовиться к завершению процесса конвертирования. Официальное конвертирование RAD («закрытие») обычно происходит через 30-90 дней после этого момента.

На этом этапе РНА должна уведомить каждое домохозяйство о том, что конвертирование RAD было одобрено на заключение, и напомнить домохозяйствам о конкретных планах реконструкции или строительства. Жильцы должны быть проинформированы о:

- Сроках конвертирования
- ожидаемой продолжительности работ (если таковая имеется)
- пересмотренных условиях договора аренды и жилищные правила
- любом ожидаемом переезде и когда ожидается его начало,
- и возможности воспользоваться опцией «мобильность выбора».

Это уведомление должно быть предоставлено как в письменной форме, так и на собрании.

Если в план конвертирования вносятся существенные изменения, требуются дополнительные собрания жителей, если одно из обязательных собраний не состоится в течение трех месяцев после изменения.

Если работы, которые будут завершены на объекте, требуют, чтобы жильцы временно переехали из своей квартиры, РНА теперь может начать временное переселение жильцов в ожидании предстоящих работ, в соответствии с планом переселения. Жители должны быть заранее уведомлены в письменной форме об этом переселении:

- уведомление не менее чем за 30 дней для жителей, которые будут переселены на срок 12 месяцев или менее
- уведомление не менее чем за 90 дней для жителей. которые будут переселены более чем на 12 месяцев



Для дополнительной информации о переезде см. Информационный бюллетень N°9: RAD и переселение



6. Заключение RAD

При заключении недвижимость конвертируется из муниципального жилья в Раздел 8 с контрактом PBV или PBRA. К недвижимости прилагается юридический документ, называемый Соглашение об использовании RAD, требующий, чтобы владелец использовал недвижимость в качестве доступного жилья. РНА и ее партнеры приходят к соглашению по любому новому финансированию, и в некоторых случаях недвижимость может сменить своего владельца.

По мере приближения заключению, жителям, которые не переезжают, будет предложено подписать новый договор аренды с определенными приложениями («дополнениями»), относящимися к RAD, которые HUD требует для обеспечения прав каждого жителя. Несмотря на то, что жители не могут перепроверяться на соответствие критериям помощи в аренде жилья по Разделу 8, в некоторых случаях жителей могут попросить предоставить документацию, подтверждающую их участие в других программах субсидирования, которые используются для ремонта имущества, например, по программе Налоговые вычеты на жильё для малоимущих (LIHTC).

Жители станут участниками программы Раздела 8 либо при заключении, если они не переезжают, либо когда они вернутся в недвижимость и подпишут новый договор аренды. Жители не могут лишиться помощи в аренде жилья или принуждаться переселению из-за конвертирования RAD



Для дополнительной информации см. Информационный бюллетень N°4: Разница между ваучерами на основе проекта и помощью в аренде жилья на основе проекта и Информационный бюллетень N°13: RAD и налоговые кредиты на жилье для малоимущих.



7. Строительство или ремонт

Любое строительство или ремонт будут проводиться после того, как произойдет конвертирование. Однако, РНА должна примерно знать перед конвертированием, сколько времени займет ремонт, потребуется ли переезд и другие детали строительства. Если кого-то из жителей необходимо временно переселить из-за строительства или ремонта, вы будете иметь право вернуться в недвижимость после завершения строительства.



Доступность

На протяжении всего процесса RAD, РНА должна поощрять участие арендаторов в собраниях, работая над тем, чтобы даты, время и места собраний соответствовали различным расписанием жителей, а также предпринимать другие усилия по преодолению барьеров, препятствующих участию. Например, если собрание происходит во время традиционного приема пищи, РНА может захотеть предоставить напитки и закуски.

РНА должна обеспечить доступность собраний, письменных уведомлений и материалов для людей с ограниченными возможностями. Это включает в себя предоставление письменных материалов в доступных форматах, а также сурдопереводчиков и вспомогательных слуховых устройств на собраниях по мере необходимости.

РНА должна предоставлять языковую помощь, включая перевод уведомлений и устный перевод на собраниях для жителей с ограниченным знанием английского языка.

Для дополнительной информации см. **Информационный бюллетень N°5: Взаимодействие с** жителями.

