Демонстрация помощи в аренде жилья (RAD)

ИНФОРМАЦИОННЫЙ БЮЛЛЕТЕНЬ №4

Разница между ваучерами на основе проекта (PBV) и помощью в аренде жилья на основе проекта (PBRA)

В рамках Демонстрации помощи в аренде жилья (RAD), орган муниципального жилья (PHA) может конвертировать помощь из программы муниципального жилья в долгосрочную помощь, основанной на проекте по Разделу 8. PHA должна выбрать одну из двух форм помощи, основанной на проекте по Разделу 8: ***Ваучеры на основе проекта (PBV) и Помощь в аренде жилья на основе проекта (PBRA)****. В настоящем информационном бюллетене разбираются эти две формы помощи, основанной на проекте по Разделу 8.*

Что такое Раздел 8 на основе проекта?

В рамках Раздела 8 семья платит 30% от своего скорректированного дохода за аренду. Затем владелец получает субсидию от HUD или от жилищного управления для покрытия оставшейся части арендной платы. Помощь по Разделу 8 может предоставляться на основе проекта или для арендатора.

Любая помощь, основанная на проекте, связывается к конкретным квартирам в здании (часто ко всем квартирам в здании). Квартира может быть сдана в аренду только семье с очень низким или низким доходом, которая будет платить 30% от своего скорректированного дохода за аренду. Если семья переезжает, квартира должна быть сдана в аренду новой семье, нуждающейся в помощи в аренде.

В рамках RAD, муниципальная жилищная недвижимость может быть преобразована в один из двух типов программ, основанных на проекте по Разделу 8: **Ваучеры на основе проекта (PBV) и помощь в аренде жилья на основе проекта (PBRA).**

Раздел 8 на основе проекта и для арендатора

Когда большинство людей слышат о Разделе 8, они, вероятно, думают о ваучере «для арендатора», который позволяет семье найти жилье в частной собственности и использовать ваучер для субсидирования их арендной платы. В Разделе 8, основанном на проекте, субсидия HUD привязана к объекту недвижимости в интересах текущего и будущих жителей.

Что такое Программа ваучеров на основе проекта (PBV)?

PBV является частью программы **Ваучера жилищного выбора (HCV)**, которая управляется местным органом муниципального жилья (PHA). PHA используют часть своего финансирования HCV для долгосрочных контрактов, которые привязывают финансирование к конкретному зданию («на основе проекта»). Эти контракты «на основе проекта» составляют программу PBV и действуют в соответствии с правилами 24 CFR 983.

Информационный бюллетень №4: Разница между ваучерами на основе проекта (PBV) и помощью в аренде жилья на основе проекта (PBRA)

Что такое программа помощи в аренде жилья на основе проекта (PBRA)?

PBRA является еще одной формой контракта Раздела 8 на основе проекта и курируется Управлением HUD по программам многоквартирных домов. Согласно PBRA, контракт заключается между HUD и владельцем недвижимости. Проекты реализуются в соответствии с положениями 24 CFR 880.

Останется ли моя недвижимость доступной?

В программах PBV и PBRA используется **Договор о выплате жилищной помощи (HAP)**, который устанавливает условия, на которые соглашается владелец для получения субсидии.

PBV Для PBV, первоначальный срок действия договора HAP составляет не менее 15 лет (или до 20 лет с одобрения PHA) и должен продлеваться в конце этого срока и при каждом продлении срока.

PBRA Для PBRA, первоначальный срок действия договора HAP составляет не менее 20 лет и должен продлеваться в конце этого срока и при каждом продлении срока.

С кем я подпишу договор аренды? Кто будет проводить ресертификацию?

PBV Для PBV, вы заключаете договор аренды с владельцем проекта или управляющим недвижимостью, действующим от его имени. PHA проведет вашу ежегодную и промежуточную ресертификацию доходов.

PBRA Для PBRA, вы заключаете договор аренды с владельцем проекта или управляющим недвижимостью, действующим от его имени. Руководитель проекта также проведет ежегодную и промежуточную ресертификацию доходов.

Филадельфия, штат Пенсильвания: *Используя ваучеры на основе проекта, PHA смогла «перевести помощь» из нескольких существующих проектов в новые, лучше расположенные участки доступного жилья*

Информационный бюллетень №4: Разница между ваучерами на основе проекта (PBV) и помощью в аренде жилья на основе проекта (PBRA)

Смогу ли через RAD выбрать, где мне жить?

Если ваша недвижимость конвертируется через RAD, через определенное время вы можете запросить **ваучер для арендатора** с помощью опции «мобильности выбора». Ваучер для арендатора позволяет арендовать жилье на частном рынке аренды. (Для дополнительной **информации, см. Информационный бюллетень №12: Выбор мобильности**)

PBV Для PBV, вы можете запросить ваучер для арендатора после проживания в недвижимости RAD в течение одного года.

PBRA Для PBRA, вы можете запросить ваучер для арендатора после проживания в недвижимости RAD в течение двух лет.

Ваучер на основе проекта	Помощь в аренде жилья на основе проекта
Доступность за недвижимостью сохраняется	Доступность за недвижимостью сохраняется
Первоначальный договор помощи в аренде рассчитан на 15 или 20 лет и должен быть продлен	Первоначальный договор помощи в аренде рассчитан на 20 лет и должен быть продлен
Договор аренды, заключаемый с владельцем/управляющим недвижимостью	Bail signé avec le propriétaire / gestionnaire
PHA проводит ресертификацию	Управляющий недвижимостью проводит ресертификацию
Вы можете запросить ваучер для арендатора через 1 год	Вы можете запросить ваучер для арендатора через 2 года

Нортфилд, Миннесота: *Three Links Apartments – это сообщество для пожилых людей. Благодаря RAD, квартиры стали доступными, а здания модернизированы. Жителям не нужно было переезжать.*