

ИНФОРМАЦИОННЫЙ БЮЛЛЕТЕНЬ №8

Организация и финансирование жителей



Когда государственное жилье конвертируется через RAD, жители сохраняют свои права на организацию и получение финансирования от владельца недвижимости для поддержки участия жителей. В настоящем информационном бюллетене объясняется, как эти права работают в рамках RAD.



Имею ли я право на организацию после конвертирования RAD?

ДА! Жильцы недвижимости, конвертированной через RAD, имеют право и поощряются к созданию и управлению **Организацией жителей**. HUD признает важность участия жителей в улучшении качества жизни жителей. Организации и советы жильцов работают над повышением удовлетворенности жителей и участвуют в инициативах, которые позволяют жителям создавать благоприятную среду обитания для всех семей.

В рамках программы государственного жилья эти права гарантируются в соответствии с положением 24 CFR, часть 964. HUD сохранил эти права после конвертирования. Владельцы недвижимости должны продолжать признавать законные организации жителей, поощрять создание организации, если таковая не существует, предоставлять финансирование для поддержки этих организаций, и разумно рассматривать проблемы, поднятые этими организациями. Советам жителей рекомендуется регулярно встречаться с владельцем недвижимости, чаще это РНА, чтобы обсудить проблемы, спланировать деятельность и проанализировать прогресс. **Тем не менее, вместо того, чтобы обращаться к 24 CFR Часть 964 по поводу прав арендаторов, жители недвижимостей RAD теперь будут руководствоваться 24 CFR Часть 245.** Этот раздел включает в себя более сильные и конкретные меры защиты для организации арендаторов. В дополнение к правам, включенным в этот раздел, советы жителей в объектах недвижимости RAD по-прежнему имеют право на получение средств для участия арендаторов.



Что делает организацию жителей «легитимной»?

Чтобы считаться «легитимной», организация ваших жителей должна:

- Быть учреждена жителями недвижимости;
- Собираться регулярно;
- Управляться демократично;
- Представлять всех жителей недвижимости; и
- Быть полностью независимым от владельца недвижимости, руководства и их представителей, а также органа муниципального жилья.

Если в вашей недвижимости нет легитимной организации жителей, HUD призывает владельца вашей недвижимости активно привлекать жильцов и развивать конструктивные рабочие отношения.



Что такое защищенная деятельность организации жителей?

Владелец должен разрешить жителям и жителям-организаторам:

- Контактировать с другими жителями;
- Проводить опросы жителей с целью определения заинтересованности в создании организации или предоставления информации об организации;
- Распространять листовки в вестибюле и местах общего пользования, а также размещать листовки у дверей жильцов или под ними;
- Размещать информацию на досках объявлений;
- Оказывать помощь жителям в участии в деятельности организаций жителей;
- Проводить регулярные собрания в месте, где жители могут легко присутствовать, и где руководящий персонал не может присутствовать без приглашения;
- Осуществлять другие разумные действия; и
- Координировать ответные действия от имени жителей на предлагаемые действия, такие как переход от коммунальных услуг, оплачиваемых владельцем, к коммунальным услугам, оплачиваемым жителями, сокращение льгот на коммунальные услуги для жителей, повышение арендной платы, а также основные строительные или модернизационные работы в вашей недвижимости.

В дополнение к этим видам деятельности, владельцы недвижимости должны разрешать жителям и жителям-организаторам осуществлять другие разумные действия, связанные с созданием или деятельностью организации жителей. Владельцы недвижимости не могут требовать от жителей и жителей-организаторов получения разрешения перед совершением описанных здесь действий. Владельцы и управляющие также должны разрешить ассоциации жильцов или жильцов, желающих создать ассоциацию, использовать любую общественную комнату или другое доступное и подходящее помещение для собраний, хотя они могут взимать умеренную плату.



Будет ли организация жителей, членом которой я являюсь по-прежнему получать финансирование за участие жителей после RAD?

После конвертирования RAD ваш владелец недвижимости должен продолжать откладывать **средства для участия жителей в размере 25 долларов на занимаемую квартиру в год**. Например, в доме, состоящем из 100 квартир, владелец должен выделять 2500 долларов каждый год для поддержки участия жителей. Эти фонды следуют тем же правилам и процедурам, которые применяются в рамках программы муниципального жилья.

Из 25 долларов на занимаемую квартиру владелец проекта должен предоставить не менее 15 долларов из этой суммы «легитимной» организации жителей для финансирования мероприятий по участию жителей, таких как обучение жителей, организация по вопросам аренды и учебные мероприятия. Владелец может предоставить все 25 долларов на занимаемую квартиру организации арендаторов или может использовать до 10 долларов из этой суммы для непосредственной оплаты расходов на проведения мероприятий по участию жителей.

Если у вашего совета жильцов были неиспользованные фонды для участия жителей до их участия в RAD, эти деньги все равно будут доступны для использования вашей организацией жителей после конвертирования.

Совет жителей и владелец должны заключить письменное соглашение об использовании Фонда участия арендаторов. Письменное соглашение должно включать:

1. Правомерное использование средств;
2. Бюджет от организации жителей;
3. Каким образом организация жителей будет запрашивать средства; и
4. Как совет жителей будет отчитываться за потраченные средства.

Организации жителей могут проконсультироваться со своим местным офисом юридической помощи с вопросами или проблемами, прежде чем подписывать письменное соглашение с вашим новым владельцем недвижимости.

Роль владельца проекта

- Заключать письменный договор с организацией жителей;
- Предоставлять организации жителей средства для участия арендаторов;
- Разумно распоряжаться средствами, в том числе устанавливать политику в отношении того, как организация жителей направляет запросы на выделение средств; и
- Убеждаться, что средства используются в надлежащих целях.

Роль организации жителей

- Заключать письменный договор с Владелецем проекта;
- Представлять бюджет для использования средств участия арендаторов;
- Подтверждать, что все расходы совета жителей будут использованы для приемлемых целей; и
- Представлять Владелецю проекта отчет за использование средств.

Приемлемое использование средств

Полный список приемлемых целей использования средств приведен в **PIH Notice 2021-16**. Допустимые цели использования включают, но не ограничиваются:

1. Консультационные и информационно-разъяснительные мероприятия, поддерживающие активное взаимодействие между собственником и жильцами,
2. Мероприятия, направленные на информирование жителей о проблемах, затрагивающих домохозяйства и их среду обитания,
3. Опросы жителей,
4. Общественная деятельность, способствующая активизации участия жителей,
5. Развитие лидерских качеств, обучение домохозяйств, а также ориентация и обучение новых и существующих жителей обязанностям жителя,
6. Выборы и организация в советы жителей,
7. Планирование активизации, охраны и безопасности, управления недвижимостью и технического обслуживания, а также капитального ремонта,

8. Стоимость приемлемых прохладительных напитков и легких закусок на собраниях жителей,
9. Пособия избранным должностным членам советов жителей, которые служат в качестве волонтеров, и
10. Мероприятия по наращиванию самодостаточности и потенциала.

Обратите внимание, что даже в том случае, если недвижимость не учредила организацию жителей, владелец все равно обязан использовать фонд финансирования участия жителей для поддержки создания организации жителей и для приемлемых целей, перечисленных выше.



Кто такие жители-организаторы?

«Житель-организатор» - это лицо, которое помогает другим жителям в создании и управлении организацией жителей, и которое не является сотрудником или представителем текущих или потенциальных владельцев, менеджеров или их представителей. По RAD владельцы недвижимости должны разрешать жителям-организаторам помогать жителям в создании и управлении организациями жителей. Жители-организаторы могут быть жителями недвижимости, которую они организуют, или они могут проживать в другом месте. Если недвижимость имеет последовательно соблюдаемую, письменную политику против агитации, то житель-организатор, который не проживает в недвижимости, должен сопровождаться жителем во время его нахождения в недвижимости. Если недвижимость имеет письменную политику, благоприятствующую агитации, или не имеет политики в отношении агитации, любому жителю-организатору должны быть предоставлены те же привилегии и права доступа, что и другим неприглашенным сторонам в ходе обычной работы.



Кливленд, штат Огайо: Лидеры жителей из Бон Тауэр и сотрудники Центрального жилищного управления Кайахога обсуждают завершённое конвертирование RAD и роль, которую жители сыграли в этом процессе.