

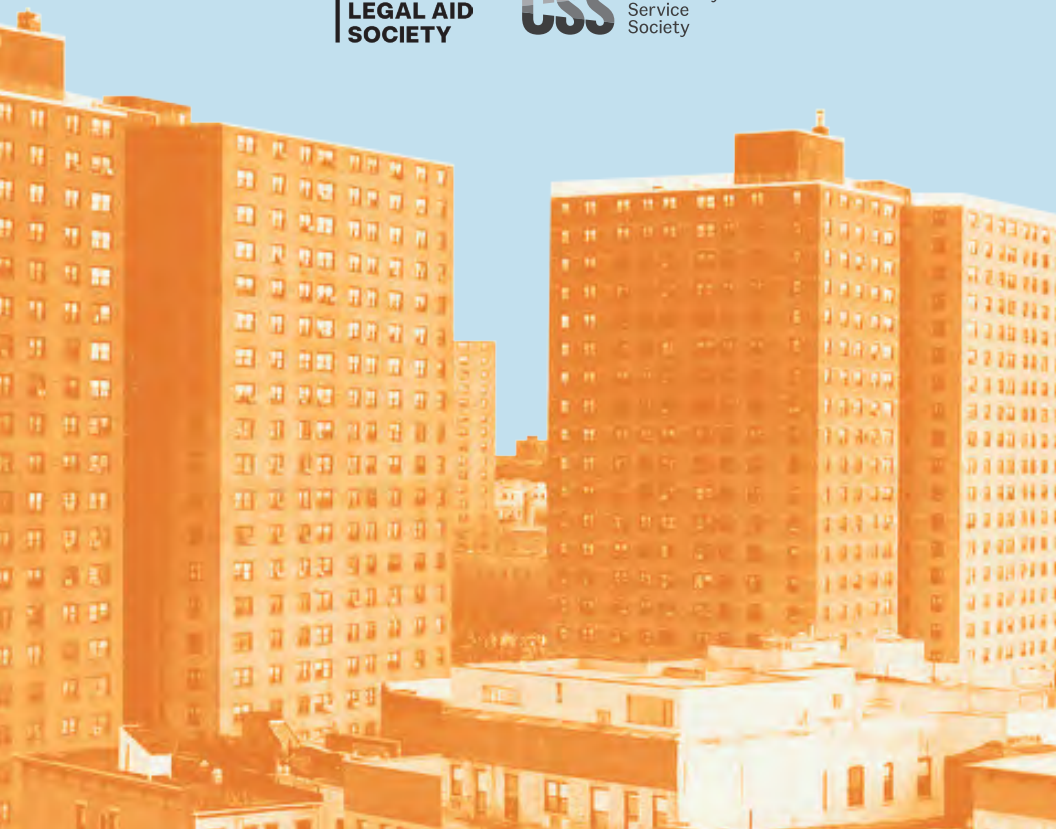
# Ваш дом! Ваш голос!

**Здания НУСНА нуждаются в  
ремонте и реконструкции.  
Жильцы должны выбрать способ  
улучшения условий проживания в  
их жилом комплексе.**

**ЗДЕСЬ ВЫ УЗНАЕТЕ О РАЗЛИЧНЫХ  
ДОСТУПНЫХ ВАРИАНТАХ.**

**THE  
LEGAL AID  
SOCIETY**

**CSS** Community  
Service  
Society



# Что происходит с государственным жильем в Нью-Йорке?

Долгое время жильцы комплексов Жилищного управления Нью-Йорка (New York City Housing Authority, NYCHA) живут в небезопасных и антисанитарных условиях, в которых возможны, например, токсичная плесень или отключения отопления и горячей воды. Для улучшения условий проживания в государственном жилье требуется ремонт, стоимость которого превышает 78 миллиардов долларов.

Почти все средства, которые имеются у NYCHA для эксплуатации и ремонта, поступают от федерального правительства, но оно в течение десятилетий сокращает финансирование государственного жилья.



Чтобы получать больше средств на ремонт и реконструкцию, NYCHA разработало две модели сохранения жилья:

- 1 Программа совместного сохранения постоянной доступности жилья (Permanent Affordability Commitment Together, PACT)
- 2 Траст сохранения государственного жилья в городе Нью-Йорке (NYC Public Housing Preservation Trust)

NYCHA проводит в некоторых жилых комплексах голосование, чтобы узнать, хотят ли жильцы использовать одну из этих моделей сохранения жилья. Вместе с другими жильцами вашего жилого комплекса вы голосованием выберете, чтобы ваш жилой комплекс оставался в текущей программе государственного жилья (программе согласно разделу 9 (Section 9)) ИЛИ был переведен в Траст или программу PACT. NYCHA проводит голосование только в жилых комплексах, которые были выбраны для Траста.

В этом документе рассказывается о двух федеральных программах помощи в оплате аренды жилья — программе согласно разделу 9 и программе согласно разделу 8 (Section 8). Государственное жилье, находящееся в ведении NYCHA, в настоящее время финансируется в рамках программы согласно разделу 9. В случае перевода жилого комплекса в программу PACT или Траст вместо программы согласно разделу 9 используется программа согласно разделу 8.



**ДАЛЬШЕ В ЭТОМ ДОКУМЕНТЕ ВЫ УЗНАЕТЕ, КАК СЕЙЧАС РАБОТАЕТ ГОСУДАРСТВЕННОЕ ЖИЛЬЕ (СМР. 4); КАК ИЗМЕНИТСЯ ВАШ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС В СЛУЧАЕ ЕГО ПЕРЕВОДА В ПРОГРАММУ PACT ИЛИ В ТРАСТ (СМР. 6–11); И КАК ПРОХОДИТ ГОЛОСОВАНИЕ (СМР. 20).**

## Раздел 9

В городе Нью-Йорке все государственное жилье предоставляется за счет федеральной жилищной субсидии, которая называется «Раздел 9».

Владельцем и эксплуатирующей организацией всего государственного жилья в городе Нью-Йорке является Жилищное управление города Нью-Йорка (NYCHA).

Государственное жилье финансируется федеральным правительством, которое выделяет NYCHA средства на текущие нужды и

обслуживание, а также на долгосрочные нужды (ремонт котлов, лифтов, кровли, труб и т. п.).



## КАК ДЕЙСТВУЕТ ПРОГРАММА СОГЛАСНО РАЗДЕЛУ 9?

Когда государственное жилье относится к программе согласно разделу 9, участниками являются две группы: НУСНА и жильцы.

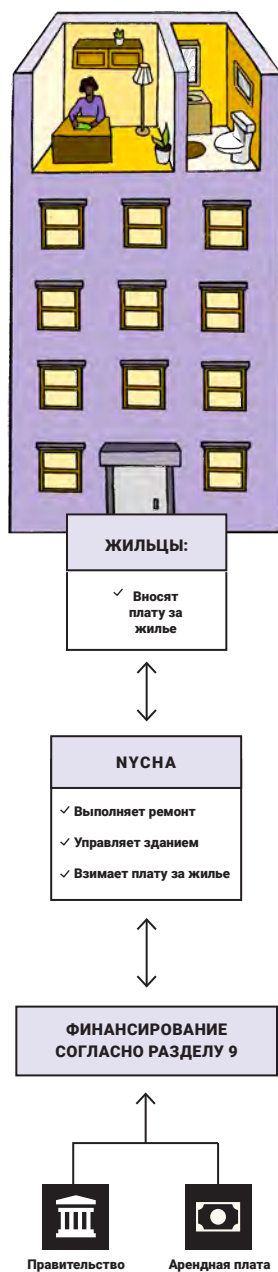
**Вы как жилец**, платите НУСНА арендную плату. Каждый год вы проходите повторную сертификацию для определения размера арендной платы, которую вы будете платить. Чтобы жилье было доступным для жильцов, арендная плата не может превышать 30% от скорректированного дохода домохозяйства.

**НУСНА** управляет жилым комплексом и отвечает за его обслуживание и ремонт.

## КАК ФИНАНСИРУЕТСЯ РЕМОНТ В ПРОГРАММЕ СОГЛАСНО РАЗДЕЛУ 9?

НУСНА получает финансирование в основном от федерального правительства. Каждый год правительство решает, сколько денег выделить на государственное жилье. Иногда НУСНА получает дополнительные средства от правительства штата и городской администрации. Наконец, арендная плата, поступающая от жильцов, покрывает часть расходов на текущие нужды и обслуживание.

С 1990-х годов федеральное правительство выделяет все меньше и меньше средств на жилье согласно разделу 9. Поэтому у НУСНА и других жилищных управлений, ведающих государственным жильем, меньше денег на ремонт и улучшения условий проживания.



# РАСТ

Демонстрационная программа помощи в сохранении арендного жилья (Rental Assistance Demonstration, RAD) — это созданная в 2011 году федеральная жилищная программа, которая помогает жилищным управлениям (таким как NYCHA) переводить арендные квартиры из программы согласно разделу 9 в программу согласно разделу 8. Это изменение позволяет NYCHA создавать государственно-частные партнерства, что дает доступ к различному финансированию.

(РАСТ) — это расширенная версия программы RAD, разработанная NYCHA.



NYCHA использует эту жилищную модель с 2016 года. На данный момент более 58 жилых комплексов (это в общей сложности 15 тысяч квартир) были переведены из программы согласно разделу 8 в программу PACT.

## **КАК РАБОТАЕТ ПРОГРАММА РАСТ?**

В программе РАСТ существуют три группы участников: NYCHA, частная управляющая компания и жильцы.

**Вы как жилец** платите арендную плату за свою квартиру. В программе РАСТ ваша арендная плата составляет 30% от скорректированного дохода домохозяйства.

Каждый год вы проходите повторную сертификацию в Отделе программы согласно разделу 8 (Section 8 Department) NYCHA, в ходе которой определяется, сколько вы должны платить за аренду жилья и требуются ли какие-либо изменения.

Если вы платите за аренду жилья менее 30% своего дохода из-за Политики фиксированной арендной платы (Flat Rent Policy), в программе РАСТ ваша арендная плата будет увеличена до 30% от вашего скорректированного дохода. Узнайте в NYCHA, какую арендную плату вы будете платить по программе РАСТ.

**NYCHA** остается владельцем зданий, в которых живут жильцы, и земли, на которой они построены и по-прежнему управляет заявлениями на аренду и очередь на жилье. NYCHA также распределяет субсидию согласно разделу 8.

По условиям программы РАСТ, NYCHA сдает в аренду здание (на 99 лет) **частной управляющей компании** которая становится арендодателем жилья. В качестве арендодателя частная управляющая компания взимает арендную плату, производит ремонт квартир и отвечает за содержание здания.

В течение десятилетий федеральное правительство поддерживало Программу согласно разделу 8, так как она дает частным компаниям возможность строить доступное жилье и управлять им.

Соглашение об аренде между NYCHA и частной управляющей компанией позволяет NYCHA перевести финансирование из программы согласно разделу 9 в программу согласно разделу 8. Именно на основании этого соглашения это считается частно-государственным партнерством. После того как NYCHA сдает жилой комплекс в аренду частной компании, эта компания вместо финансирования по программе согласно разделу 9 получает проектные ваучеры согласно разделу 8 (Section 8 Project-Based Vouchers).

## КАК ФИНАНСИРУЕТСЯ ПРОГРАММА РАСТ?

Программа РАСТ финансируется несколькими способами:

Во-первых, из средств, которые жильцы платят в виде **ежемесячной арендной платы**. Кроме того, это **проектные ваучеры согласно разделу 8**, которые НУСНА получает от федерального правительства. Эти ваучеры приносят дополнительные средства для каждого жилого комплекса.

Поскольку зданием управляет частная компания, а не государственное жилищное управление, эта компания может получить **частные кредиты и финансирование от инвесторов** для ремонта и реконструкции, а в долгосрочной перспективе и для получения прибыли.

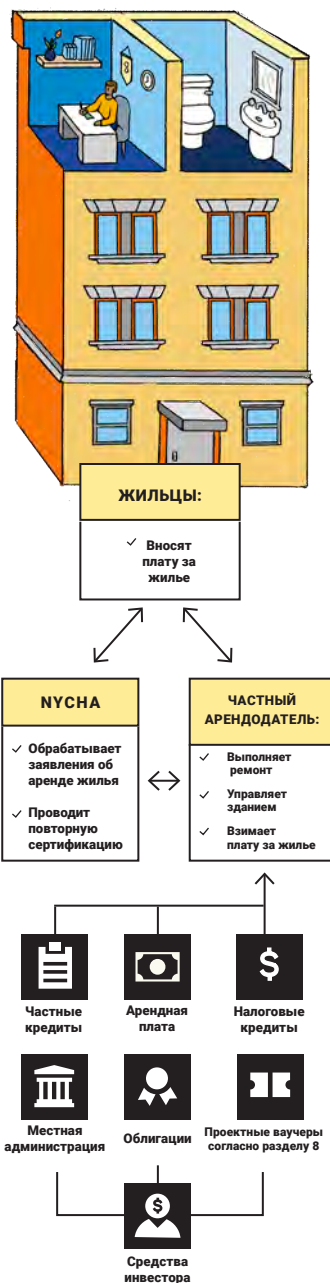
## КАК ПРОИЗВОДИТСЯ РЕМОНТ В РАМКАХ ПРОГРАММЫ РАСТ?

В федеральной политике, регулирующей программу РАСТ, есть четкие стандарты ремонта и реконструкции, которые должны быть осуществлены в каждом жилом комплексе.

Частная управляющая компания обязана провести оценку материальных потребностей. Такая оценка позволяет определить:

- 1.) какой ремонт необходимо выполнить **в течение двух лет** для защиты здоровья и безопасности жильцов и
- 2.) какой ремонт необходимо выполнить **в течение 20 лет** для поддержания здания в хорошем эксплуатационном состоянии.

В некоторых жилых комплексах необходимо выполнить столь сложный ремонт, что жильцам придется освободить квартиры на время производства ремонта. Если вы должны переехать во временное жилье, вы имеете право вернуться в свою квартиру после окончания ремонта.



# Траст сохранения государственного жилья в Нью-Йорке

---

Траст сохранения государственного жилья в Нью-Йорке (часто называемый просто «Траст») — это государственное агентство, созданное в соответствии с законом штата Нью-Йорк в июне 2022 года. Оно функционирует так же, как и другие агентства, которые в течение многих лет использовались штатом Нью-Йорк и городом Нью-Йорком для строительства и развития систем метрополитена и автобусного сообщения, библиотек, государственных больниц и государственных школ.

Уникальность этой модели заключается в том, что она должна быть подотчетной и прозрачной. Это достигается главным образом благодаря работе управляющего совета. Управляющий совет публично назначается Жилищным управлением Нью-Йорка (NYCHA) и мэром Нью-Йорка. В нем девять мест: два места отведены для руководителей NYCHA, одно место занимает заместитель мэра Нью-Йорка по жилищным вопросам, четыре места отведены для жильцов жилых комплексов NYCHA, одно место — для представителя профсоюза, выбранного сотрудниками NYCHA/Траста, и одно место — для представителя общественности, выбранного NYCHA.

## КАК РАБОТАЕТ ТРАСТ?

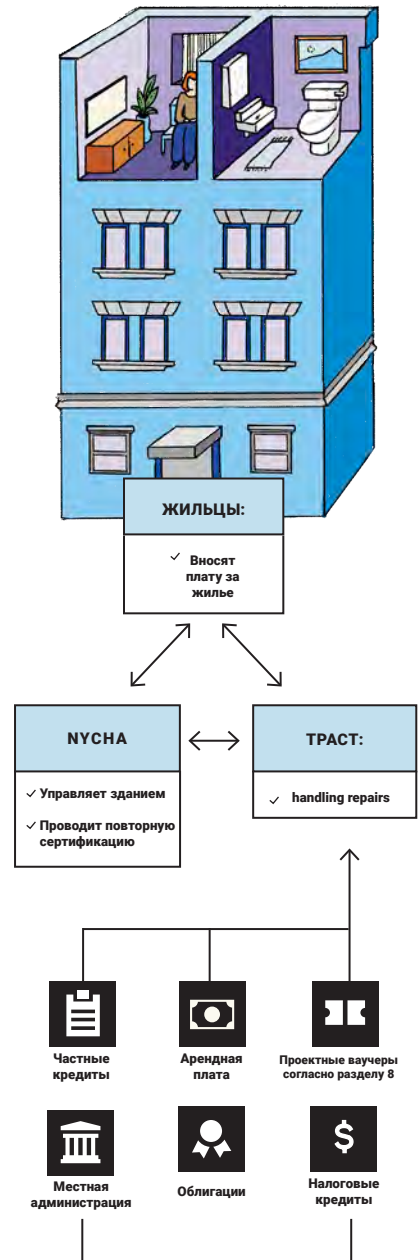
В модели Траста сохранения государственного жилья в Нью-Йорке имеются три группы участников: NYCHA, Траст и жильцы.

**Вы как жилец** ежемесячно платите 30% от скорректированного дохода домохозяйства в виде арендной платы за жилье.

Если вы платите за аренду жилья менее 30% дохода вашего домохозяйства из-за Политики фиксированной арендной платы (Flat Rent Policy), в случае Траста ваша арендная плата будет увеличена до 30% от вашего скорректированного дохода. Узнайте в NYCHA, какую арендную плату вы будете платить в случае перехода в Траст.

**NYCHA** остается владельцем зданий и земли, на которых находится жилой комплекс. NYCHA отвечает за управление жилым комплексом, проводит ежегодную и промежуточную повторную сертификацию и распределяет проектные ваучеры согласно разделу 8. NYCHA сдает жилой комплекс **Трасту** в долгосрочную аренду (на 99 лет).

Соглашение об аренде между NYCHA и Трастом позволяет NYCHA перевести финансирование из программы согласно разделу 9 в программу согласно разделу 8.



## **КАК ФИНАНСИРУЕТСЯ ТРАСТ?**

После того как жилой комплекс переводится в Траст, Траст получает проектные ваучеры согласно разделу 8 вместо финансирования по Программе согласно разделу 9. Как и в случае программы РАСТ, ваучеры приносят каждому жилому комплексу дополнительные средства за счет субсидий.

Здания финансируются за счет **проектных ваучеров согласно разделу 8 и арендной платы** поступающей от жильцов. Траст также может получать **облигации, частные кредиты и налоговые кредиты.**

### **ЧЕМ ЭТО ОТЛИЧАЕТСЯ ОТ ПРОГРАММЫ RAD/РАСТ?**

В случае Траста нет частного арендодателя/управляющего. В случае Траста есть совет, который коллективно принимает решения относительно жилого комплекса. В Совет входят руководители NУСНА, лидеры жильцов NУСНА, представитель профсоюза и представитель местной администрации. NУСНА продолжает управлять вашим жилым комплексом.



## **КАК ПРОИЗВОДИТСЯ РЕМОНТ В СЛУЧАЕ ТРАСТА?**

За выполнение ремонта отвечает **ТРАСТ**. Траст может с большей гибкостью, чем **НУСНА**, нанимать подрядчиков, выполнять ремонт и использовать различные виды финансирования. Такая гибкость может привести к улучшению качества работ и сократить сроки и стоимость ремонта.

Траст наймет **НУСНА** для управления жилым комплексом и будет осуществлять надзор за работами по обслуживанию, которые накопились за эти годы.

Объем работ по ремонту, который предстоит выполнить Тресту сохранения государственного жилья **НУСНА**, не определен. Цель состоит в том, чтобы привести жилые комплексы в достойное состояние, но что это значит на практике, пока не ясно.

# Какие права имеют жильцы?

ИМЕЮ ЛИ Я...	ОПИСАНИЕ
<p><b>Право на защиту от выселения?</b></p>	<p>В городе Нью-Йорке по закону вас не могут выселить из жилья без судебного разбирательства.</p> <p>Если NYCHA или партнер РАСТ утверждает, что вы не заплатили арендную плату, они должны подать иск в жилищный суд. Они также должны сообщить вам, что они начали процедуру подачи иска против вас в жилищный суд.</p> <p>В программе РАСТ, если руководство утверждает, что вы нарушили условия договора аренды, оно должно инициировать процесс в жилищном суде.</p> <p>В программе согласно разделу 9, если руководство утверждает, что вы нарушили условия договора аренды, оно должно инициировать административный процесс в центре слушаний NYCHA.</p> <p>В случае Треста мы точно не знаем, какие меры будут приниматься для принудительного исполнения договора аренды, но жильцы имеют право на судебное разбирательство.</p>
<p><b>Право на автоматическое продление договора аренды?</b></p>	<p>В программе согласно разделу 9, программах Треста и РАСТ жильцы имеют право на договор аренды, который автоматически продлевается каждый год.</p>

Во время проживания в государственном жилье жильцы имеют определенные права и средства защиты, в том числе право на автоматически продлеваемый договор аренды, защиту от выселения, право на совместное объединение и многое другое. Некоторые из этих прав меняются при переходе в программу РАСТ и в Трест. На этой диаграмме показано, что остается неизменным, а что меняется.

SECTION 9	РАСТ	TRUST
Да	Да	Да
Да	Да	Да

## КАКИЕ ПРАВА ИМЕЮТ ЖИЛЬЦЫ?

ИМЕЮ ЛИ Я...	ОПИСАНИЕ
<p><b>Право на создание ассоциации жильцов?</b></p>	<p>Ассоциация жильцов – это группа жильцов, с которой руководство жилого комплекса должно работать при принятии решений о здании и применимых к нему политиках. Ассоциации жителей получают финансирование для поддержки их работы.</p>
<p><b>Право на организацию управляющей корпорации жильцов?</b></p>	<p>По определенным причинам жильцы могут организовывать управляющие корпорации для наблюдения за работой управляющего комплексом.</p>
<p><b>Право на передачу квартиры другому лицу?</b></p>	<p>Это называется <u>право наследования</u>. Если глава вашего домохозяйства умер или выехал из квартиры, а вы включены в состав домохозяйства (то есть в официальный список членов семьи, проживающих в квартире), вы можете подать заявление на перезаключение с вами договора аренды.</p> <p>Вы имеете право сделать это, если вы прожили в квартире в качестве официального члена домохозяйства не менее одного года до смерти или переезда главы домохозяйства. Вы также должны пройти проверку на наличие судимостей и платить арендную плату, пока NYCHA рассматривает ваше заявление на перезаключение с вами договора аренды.</p>
<p><b>Право на переезд в другой жилой комплекс или другую квартиру?</b></p>	<p>Это называется <u>право на перевод</u>. Это право позволяет вам переехать в другую квартиру в том же или другом жилом комплексе.</p>
<p><b>Право на профессиональное обучение и помощь в трудоустройстве?</b></p>	<p>Согласно федеральному законодательству, средства Министерства жилищного строительства и городского развития США (US Department of Housing and Urban Development, HUD) должны направляться на поддержку профессионального обучения и трудоустройства жильцов государственного жилья. Это называется «Раздел 3».</p>

SECTION 9	РАСТ	TRUST
Да	Да	Да
Да	Да *но с меньшими возможностями для переговоров	Да
Да	Да	Да
Да *в любой другой жилой комплекс	Да *только в другую квартиру в том же жилом комплексе	Да *по крайней мере в другую квартиру в том же жилом комплексе
Да	Да	Да

## КАКИЕ ПРАВА ИМЕЮТ ЖИЛЬЦЫ?

ИМЕЮ ЛИ Я...	ОПИСАНИЕ
<b>Право на сохранение места работы, если я работаю в жилом комплексе, в котором проводится голосование?</b>	Существующий персонал, отвечающий за строительство или обслуживание, может измениться в зависимости от варианта, выбранного для жилого комплекса. Сотрудники NYCHA могут получить другое назначение, но не потеряют работу.
<b>Право на получение ваучера на квартиру за пределами NYCHA?</b>	Через год после перевода жилого комплекса в Программу согласно разделу 8 вы можете подать заявление на ваучер на свободный переезд (choice mobility voucher). Эти ваучеры согласно разделу 8 дают вам субсидию на поиск квартиры на рынке частной аренды.
<b>Право на подачу жалобы о нарушениях жилищного кодекса в службу 311?</b>	<p>В программе PACT вы можете подавать жалобы в службу 311 и Департамент по сохранению и развитию жилого фонда города Нью-Йорка (Department of Housing Preservation and Development, HPD). Они осуществляют контрольные проверки. Нарушения объявляются публично, чтобы у вас и других жильцов было больше возможностей контролировать действия руководства.</p> <p>Жильцы жилых комплексов, участвующих в Трасте или программе согласно разделу 9, должны подавать жалобы и заявки на ремонт в контакт-центр для клиентов (Customer Contact Center, CCC). HPD может проверить наличие нарушений жилищного кодекса, но не будет публиковать их для общего доступа.</p>
<b>Право на получение большей квартиры, если в моей квартире проживает слишком много людей?</b>	Это позволяет NYCHA подобрать вам квартиру, подходящую для вашего домохозяйства. Для NYCHA это способ уменьшить перенаселенность.

SECTION 9	РАСТ	TRUST
Да	<p>Нет</p> <p>*Частный арендодатель не связан требованиями в отношении найма членов профсоюза, поэтому он может нанять других, более дешевых работников.</p>	Да
Нет	<p>Да</p> <p>*if they're available</p>	<p>Да</p> <p>*if they're available</p>
Нет	Да	Нет
Да	Да	Да

# Какие права имеют жильцы в период проведения ремонта?

**ИМЕЮ ЛИ Я...**

**Право оставаться в своей квартире?**

**Право вернуться в свою квартиру?**

**Право участвовать в выборе застройщиков,  
управляющего комплексом и подрядчиков?**

Если ваш жилой комплекс относится к программе согласно разделу 9 или переведен в программу РАСТ или в Траст, вот что вам нужно знать о своих правах во время проведения ремонта:

Если вы указаны в действующем договоре аренды квартиры, вам гарантируется право оставаться в своей квартире без повторной проверки новым владельцем в случае, если жилой комплекс будет переведен в Программу согласно разделу 8.

Если вы должны переехать во временное жилье на период выполнения ремонта, вы имеете право вернуться в ту же квартиру, в которой проживали до ремонта.

Если NYCHA переводит жилой комплекс в программу согласно разделу 8, они должны как минимум дважды получить отзывы жильцов о выборе застройщиков, управляющих комплексом и подрядчиков.

# Как действует голосование?

Вместе с другими жильцами вашего жилого комплекса вы голосованием выберете, чтобы ваш жилой комплекс оставался в текущей программе государственного жилья (программе согласно разделу 9) ИЛИ был переведен в Траст сохранения государственного жилья в Нью-Йорке или программу РАСТ. NУСНА проводит голосование только в жилых комплексах, которые были выбраны для Траста.

## **В БЮЛЛЕТЕНЕ ГОЛОСОВАНИЯ ВЫ УВИДИТЕ ТРИ ВАРИАНТА:**

- перевести ваш жилой комплекс в Траст сохранения государственного жилья в Нью-Йорке
- перевести ваш жилой комплекс в программу РАСТ
- отказаться от перевода в программу РАСТ и в Траст сохранения государственного жилья в Нью-Йорке и остаться в программе согласно разделу 9.

Если английский не является вашим предпочтительным языком, вы можете получить бюллетень для голосования и другие информационные материалы на китайском, русском и испанском языках. Вы также можете заранее сделать заявку на перевод бюллетеней и информационных материалов на любой другой язык. К сожалению, вы все равно должны будете использовать англоязычный бюллетень, иначе ваш голос не будет засчитан.

## **КТО МОЖЕТ ГОЛОСОВАТЬ?**

В голосовании может принять участие любой жилец жилого комплекса NУСНА, имеющий возраст старше 18 лет и включенный в состав домохозяйства (официальный список проживающих в квартире). Если вас временно переселили в другой жилой комплекс из-за проблем со зданием или квартирой, вы все равно можете участвовать в голосовании в вашем первоначальном жилом комплексе.

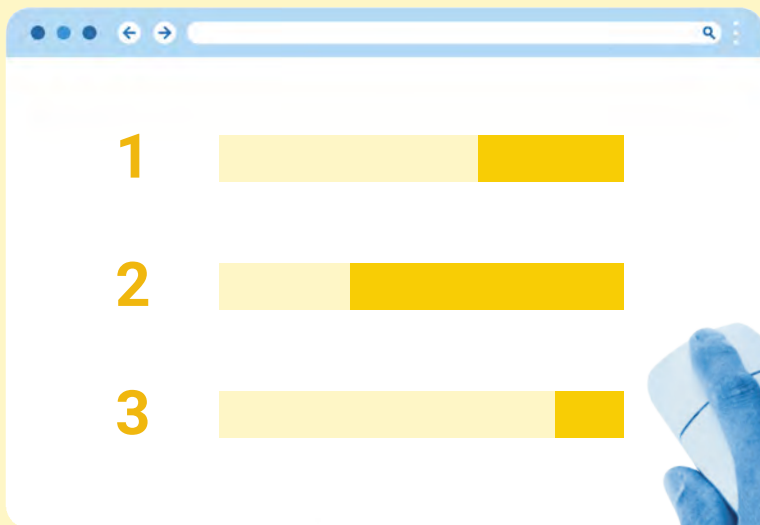
## **КАК ПРОВОДИТСЯ ГОЛОСОВАНИЕ?**

Голосование проводится в течение 30-дневного периода. Жильцы могут голосовать лично, по почте или через Интернет. Для личного голосования отводятся последние 10 дней из 30-дневного периода голосования.

Голосование считается состоявшимся, если проголосовало не менее 20% арендаторов жилья. Если проголосовало менее 20% арендаторов, жилой комплекс остается в программе согласно разделу 9.

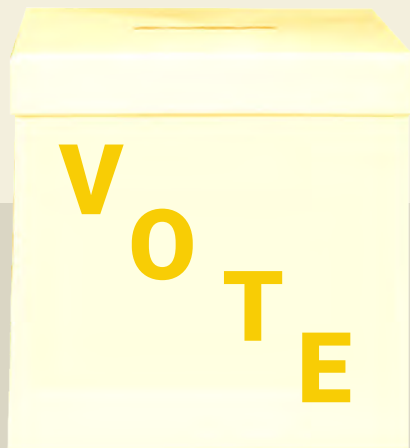
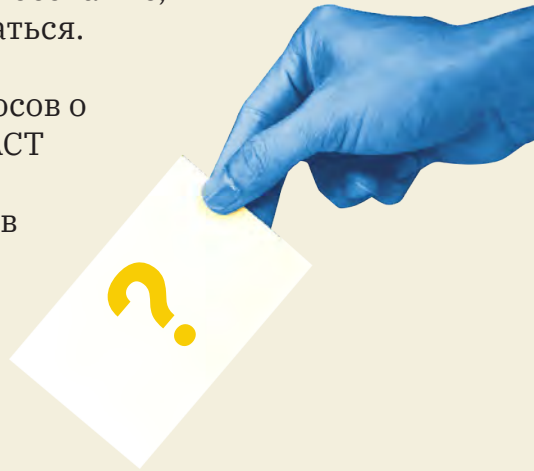
## **КАК МОЖНО УЗНАТЬ РЕЗУЛЬТАТЫ ГОЛОСОВАНИЯ?**

Результаты голосования будут вывешены в вашем жилом комплексе и опубликованы на сайте NYCHA.



# Это правда?

Поскольку эти две программы (РАСТ и Траст) выносятся на голосование, нужно во многом разобраться. Вот несколько самых распространенных вопросов о переводе в программу РАСТ или в Траст сохранения государственного жилья в Нью-Йорке.



## **МНЕ ГОВОРИЛИ, ЧТО В СЛУЧАЕ ПЕРЕВОДА В ПРОГРАММУ РАСТ ИЛИ ТРАСТ АРЕНДНАЯ ПЛАТА БУДЕТ ВЫШЕ И ЖИЛЬЦОВ БУДУТ ЧАЩЕ ВЫСЕЛЯТЬ. ЭТО ПРАВДА?**

Согласно федеральному законодательству, арендная плата в программах согласно разделу 9 и разделу 8 не может превышать 30% от скорректированного дохода домохозяйства.

Если у вас есть вопросы о размере арендной платы, которую вы платите, используйте процедуру подачи жалобы в NYCCHA.

В настоящее время мы не знаем, приведет ли перевод в раздел 8 в рамках программы РАСТ или Траста к увеличению числа выселений. В программе РАСТ предусмотрено частное управление, а в случае Траста вашим арендодателем остается NYCCHA.

Мы знаем, что в городе Нью-Йорке нельзя выселять жильцов без судебного разбирательства. Исследования показывают, что многие дела в жилищном суде, возбужденные вскоре после перехода в программу РАСТ, связаны с исками о наследовании (перезаключение договора аренды в случае смерти или переезда прежнего главы домохозяйства).

Для предотвращения проблем с наследованием члены домохозяйства должны быть зарегистрированы, чтобы в будущем они могли перезаключить договор аренды. Согласно федеральному законодательству, вы обязаны сообщать, кто проживает в домохозяйстве, поэтому добавление членов домохозяйства также может защитить вашу право на аренду жилья.

В настоящее время в программе РАСТ можно после перехода в программу добавить в состав домохозяйства правомочного члена семьи, который проживал в квартире не менее 6 месяцев до перехода в программу.

### **МНЕ ГОВОРИЛИ, ЧТО НУСНА ПРОВОДИТ ОБЩЕГОРОДСКОЕ ГОЛОСОВАНИЕ С ТРЕМЯ ВОЗМОЖНЫМИ ВАРИАНТАМИ. ЭТО ПРАВДА?**

Общегородского голосования не будет. Для проведения голосования будут выбраны определенные жилые комплексы. В каждом жилом комплексе, выбранном для голосования, процесс голосования будет проходить по-разному. НУСНА должно за сто дней до голосования связаться с вами по почте, телефону и электронной почте и сообщить, что в вашем жилом комплексе проводится голосование. Это называется уведомление о голосовании.

Процессом голосования управляет сторонняя организация (не НУСНА). Эта сторонняя организация обязана разработать и использовать прозрачный и справедливый процесс. Если возникают какие-либо проблемы, эта сторонняя организация должна их расследовать. Правомочные избиратели могут сообщить о проблемах с голосованием в любой момент во время срока голосования и в течение трех дней после окончания голосования. Сторонняя организация, управляющая голосованием, обязана отвечать на все сообщения жильцов.

---

### **МНЕ ГОВОРИЛИ, ЧТО ОБЛИГАЦИИ – ЭТО РИСКОВАННЫЙ ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ. ЭТО ПРАВДА?**

Облигации – это распространенный способ финансирования дорогостоящих проектов по всему городу. Муниципалитет Нью-Йорка использует облигации для оплаты строительства государственных школ, мостов и государственного жилья.

---

### **МНЕ ГОВОРИЛИ, ЧТО В СЛУЧАЕ ДЕФОЛТА ТРАСТА ЗДАНИЯ БУДУТ ПРОДАНЫ ЧАСТНОЙ КОМПАНИИ И ПРИВАТИЗИРОВАНЫ. ЭТО ПРАВДА?**

Если Траст не сможет выплатить свои долги, квартиры в этих жилых комплексах останутся доступными. Их нельзя продать частной компании. Закон дает городу и штату право вмешиваться и оказывать финансовую поддержку жилым комплексам в случае возникновения финансовых проблем.

---

### **МНЕ ГОВОРИЛИ, ЧТО ПРИ ПЕРЕВОДЕ ЖИЛЬЯ В ТРАСТ ОНО СТАНОВИТСЯ ЧАСТНЫМ ЖИЛЬЕМ. ЭТО ПРАВДА?**

При переводе жилых комплексов в Траст NYCHA по-прежнему владеет и управляет ими. NYCHA останется владельцем квартир и эксплуатирующей организацией. Самая большая разница заключается в том, что жилой комплекс будет финансироваться согласно разделу 8, а не согласно разделу 9. Независимо от того, поступает ли финансирование для вашей квартиры в виде субсидий согласно разделу 9 или проектных ваучеров согласно разделу 8, финансирование привязано к квартире. Квартира остается доступной, пока она получает финансирование согласно разделу 9 или разделу 8.

## Ресурсы

Чтобы получать обновленную информацию и новости о голосовании и переводах жилых комплексов в NYCHA, подпишитесь на рассылку Community Service Society, чтобы получать ежемесячный информационный бюллетень *NYCHA Need to Know*. Чтобы подписаться на рассылку, напишите по электронной почте на адрес [info@cssny.org](mailto:info@cssny.org)

Если в вашем жилом комплексе проводится голосование, вы можете проголосовать на странице [nycha.nyc.gov/vote](http://nycha.nyc.gov/vote)

По любым вопросам о голосовании обращайтесь по электронной почте [vote@nycha.nyc.gov](mailto:vote@nycha.nyc.gov)

---

## Credits

**COMMUNITY SERVICE SOCIETY (CSS)** работает с ньюйоркцами и для ньюйоркцев, чтобы расширять экономические возможности и отстаивать справедливость в городе и штате. С 1843 года CSS поддерживает перемены благодаря стратегическому сочетанию исследований, услуг и общественной деятельности, чтобы сделать Нью-Йорк более комфортным для жизни людей, столкнувшихся с экономической нестабильностью [cssny.org](http://cssny.org)

**ОБЩЕСТВО ЮРИДИЧЕСКОЙ ПОМОЩИ (LEGAL AID SOCIETY)**— крупнейшая и наиболее влиятельная юридическая фирма, занимающаяся вопросами социальной справедливости в городе Нью-Йорке. Общество юридической помощи построено на одном простом фундаментальном убеждении: никому нельзя отказывать в праве на равное правосудие. [legalaidsny.org](http://legalaidsny.org)

**CENTER FOR URBAN PEDAGOGY (CUP)** — это некоммерческая проектная организация, которая использует силу искусства и дизайна для повышения значимости гражданской активности. [welcometocup.org](http://welcometocup.org)

**ЭМИЛИ ЛИН (EMILY LIN)** — дизайнер и иллюстратор, которая стремится переводить исследования, рассказывать истории и взаимодействовать с людьми посредством дизайна. [emilylin.work](http://emilylin.work)

**ВЫРАЖАЕМ БОЛЬШУЮ БЛАГОДАРНОСТЬ** жильцам жилых комплексов NYCHA, которые прислали свои вопросы об этих программах и последствиях для жильцов при переводе в эти программы.

**Community Service Society и Общество юридической помощи благодарят Robin Hood Foundation, Altman Foundation и Oak Foundation за их щедрую поддержку в выпуске этого буклета в рамках инициативы по информированию, организации и расширению возможностей арендаторов государственного жилья.**