



ЭНДРЮ М. КУОМО
Губернатор

Восстановление жилого фонда «NY Rising» Руководство по Программе для домовладельцев «NY Rising»

Редакция от 21 сентября 2017 г.

Оглавление

Введение	2
Правомочность	2
Максимальные льготы	3
Обзор мероприятий программы	3
Дополнительные меры для повышения устойчивости	4
Проверки	6
Архитекторы, инженеры и подрядчики	6
Дублирование субсидий (DOB)	7
Расчет субсидий	7
Выплаты	7
Повторные проверки и апелляции	8
Доказуемые затруднения	9
Закрытие	9
Возврат платежей	10
Другие полезные документы о программе	10

Введение

В данном документе описываются мероприятия программы восстановления жилого фонда «NY Rising», относящиеся к участникам программы для домовладельцев «NY Rising». Эта программа распространяется на дома для одной или двух семей, в которых проживают их владельцы.

Правомочность

Требования для правомочности заявителей

Помощь предоставляется, если хотя бы один заявитель, указанный в акте о праве собственности, постоянно проживал в доме во время одного из штормов, соответствующих условиям программы.

- Собственность определяется как владение в безусловной неограниченной собственности, засвидетельствованное документом на право владения имуществом, документом сделки на продажу, документом отказа от прав на объект недвижимости или наличием обязательств по аренде с процентами и необходимости улучшения жилищных условий. Документ должен быть записан в округе, городе и соответствующем местном муниципалитете.
- Как минимум один из заявителей, указанных в акте о праве собственности, должен иметь гражданство США или быть правомочным иммигрантом.

Требования для правомочности недвижимости

Правомочной недвижимостью считаются дома, которым был нанесен **прямой ущерб** в результате одного из этих стихийных бедствий:

- Ураган «Айрин»: (8/28/2011)
- Тропический шторм «Ли»: (9/7/2011)
- Ураган «Сэнди»: (10/29/12)

Дом должен быть полностью жилым. Если объект недвижимости используется для ведения бизнеса на дому, помощь предоставляется только для целей, не связанных с бизнесом. Программа **не распространяется** на дополнительное жилье и дачные дома.

Заявители должны проживать в одном из округов штата Нью-Йорк, признанном зоной бедствия, и являться собственниками поврежденного дома во время урагана.

Округа, имеющие право на участие			
Олбани	Франклин	Оцего	Томпкинс
Брум	Фултон	Патнам	Тайога
Шиманг	Грин	Ренсселаер	Олстер
Шенанго	Гамильтон	Рокленд	Уоррен
Клинтон	Херкимер	Саратога	Вашингтон
Колумбия	Монтгомери	Скенектади	Уэстчестер
Делавэр	Нассо	Скохари	
Датчесс	Онайда	Саффолк	
Эссекс	Ориндж	Салливан	

Максимальные льготы

После анализа потребностей пострадавших населенных пунктов и наличия финансовых средств в рамках программы были установлены следующие максимальные суммы и надбавки.

- Максимальная базовая сумма Максимальная базовая сумма покрытия для ремонта и/или восстановления составляет **\$300,000**.
- Надбавка для лиц с низким/средним доходом (LMI) Заявители, имеющие подтвержденный низкий или средний уровень дохода (общий доход домохозяйства меньше или равен 80% медианного дохода в данном районе), могут претендовать на увеличение максимальной базовой суммы на **\$50,000**. (Базовая сумма \$300,000 + надбавка для лиц с низким/средним доходом \$50,000 = максимально допустимая сумма \$350,000).
- Надбавка для поднятия. Если объект недвижимости находится в зоне столетнего наводнения **И** ему был нанесен значительный ущерб или общая сумма возмещений (AA) и сметы расходов на ремонт (ECR) составляет более \$150,000, заявитель может претендовать на увеличение максимальной суммы на **\$50,000** для подъема уровня. (Базовая сумма \$300,000 + надбавка для подъема уровня \$50,000 = максимально допустимая сумма \$350,000).
- Надбавка для лиц с низким/средним доходом и надбавка для подъема уровня Заявители, имеющие право на надбавку для лиц с низким или средним доходом (LMI) и надбавку для подъема уровня, могут претендовать на увеличение обоих максимальных сумм. (Базовая сумма \$300,000 + надбавка для лиц с низким/средним доходом \$50,000 + надбавка для подъема уровня или устранения последствий \$50,000 = максимально допустимая сумма \$400,000).
- Если объект недвижимости находится в зоне столетнего наводнения, но ему **не был** нанесен значительный ущерб, заявитель все равно может претендовать на финансовую помощь для подъема уровня. Однако в этом случае нельзя увеличить максимальную сумму на \$50,000, если сумма AA и ECR не превышает \$150,000.

Обзор мероприятий программы

Ремонт

Программа покрывает расходы на ремонт или реконструкцию домов, пострадавших от урагана, замену поврежденной бытовой техники (не относящейся к классу люкс), и устранение экологически опасных факторов (например, присутствие свинца и асбеста). Финансирование ремонта не подразумевает возврат к тому состоянию, в котором дом находился до урагана. Финансовая помощь направлена на устранение повреждений и создание безопасных условий. Субсидия рассчитывается с учетом стандартных отраслевых и удельных цен на различные виды ремонтных работ. Субсидия предоставляется только для покрытия оставшихся допустимых расходов, когда заявитель уже получил средства на восстановление от государственных или частных источников. Такие формы поддержки включают в себя федеральные программы, программы штата, местные программы; частные страховые выплаты; благотворительные пожертвования.

Возмещение расходов

Участники могут получить частичное возмещение расходов на проект, завершённый до первоначальной оценки ущерба в рамках программы. Все возмещения предоставляются после тщательной проверки и анализа критериев, включая выполнение требований данной программы и требований Министерства жилищного строительства и городского развития (HUD) для программы общей субсидии на развитие населённых пунктов и восстановление после стихийных бедствий (CDBG-DR). Сначала проводится осмотр дома (оценка ущерба), по результатам которых определяется объём выполненных работ и «допустимые виды деятельности» (AA), а затем рассчитывается сумма возмещения. Ни при каких условиях не возмещаются расходы на ремонтные работы, выполненные до урагана, соответствующего критериям программы.

Обязательный подъём уровня дома

Заявители, чьи дома расположены в зоне столетнего наводнения и получили значительные повреждения, нуждаются в обязательном подъёме уровня. В рамках данной программы свидетельством значительного ущерба является

- соответствующая справка от администрации зоны наводнения,
 - включение в базу данных Федерального агентства по чрезвычайным ситуациям (FEMA) и/или справка от муниципалитета, подтверждающая значительное повреждение дома, либо
 - официальное признание необходимости сноса и реконструкции дома.
- Полное описание процедур программы и требований к проектам обязательного подъёма уровня см. в документах **«Указания по подъёму уровня домов»** и **«Максимальные критерии программы для строительных проектов по подъёму уровня»**. Эти документы доступны на веб-сайте <http://stormrecovery.ny.gov/housing/single-family-homeowner-program>.

Временная помощь ипотечным заемщикам

На участие в программе временной помощи ипотечным заемщикам (IMA) могут претендовать правомочные участники программы восстановления жилого фонда «NY Rising», у которых возникали (или возникают) финансовые проблемы, связанные с выплатой ипотеки и дополнительной платой за жильё.

В рамках этой программы предоставляется субсидия на ежемесячную оплату ипотеки на недвижимость, которая является основным местом жительства заявителя и пострадала от соответствующего урагана (включая проценты, основную сумму долга, налоги и взносы). Чтобы получить право на возмещение, заявитель должен предоставить подтверждение дополнительных жилищных расходов (например, квитанции из отелей и чеки об оплате аренды + квитанции об оплате газа, электроэнергии, топлива, воды).

- Дополнительную информацию о временной помощи ипотечным заемщикам см. в разделах **«Заявка на участие в программе временной помощи ипотечным заемщикам (IMA)»** и **«Ответы на часто задаваемые вопросы о программе временной помощи ипотечным заемщикам (IMA)»** на нашем веб-сайте: <http://stormrecovery.ny.gov/housing/single-family-homeowner-program>.

Дополнительные меры для повышения устойчивости

В рамках программы могут финансироваться некоторые дополнительные работы: подъём уровня, устранение последствий или ремонт опорных стен. Заявителю необходимо

выбрать одну или несколько дополнительных мер, разработать проект и предоставить все необходимые документы персоналу программы в установленный срок. Заявки на участие в программе дополнительных мер больше не принимаются. Дополнительные сведения о требованиях к проектам и экологических требованиях, а также о плановом выделении средств на субсидии для дополнительных работ по подъему уровня, ремонту опорных стен и устранению последствий см. в документах **«Краткая памятка по дополнительным мерам»** и **«Краткая инструкция для вступивших в программу»**. Эти документы доступны на веб-сайте <http://stormrecovery.ny.gov/housing/single-family-homeowner-program>.

Дополнительный подъем уровня

Если объект недвижимости находится в зоне столетнего наводнения, но не получил значительных повреждений и/или не был значительно отремонтирован, а также если объект недвижимости не находится в зоне столетнего наводнения, но неоднократно страдал от наводнений, и это подтверждено как минимум двумя страховыми выплатами в течение 10 лет, заявитель **может** претендовать на финансовую помощь для подъема уровня, но не получает права на увеличение максимальной суммы выплат. Заявки на участие в программе дополнительного подъема уровня больше не принимаются.

- Полное описание процедур программы и требований к проектам дополнительного подъема уровня см. в документах **«Указания по подъему уровня домов»** и **«Максимальные критерии программы для строительных проектов по подъему уровня»**. Эти документы доступны на веб-сайте <http://stormrecovery.ny.gov/housing/single-family-homeowner-program>.

Опорные стены

На ремонт или замену опорных стен по месту их нахождения могут претендовать заявители, чьи дома были повреждены в результате одного или нескольких ураганов, соответствующих критериям программы. Если заявитель получает такое право, работы по ремонту опорных стен должны поддерживать инвестиции, вложенные в этот дом. Заявки на участие в программе дополнительного ремонта опорных стен больше не принимаются.

- Полное описание требований к проектам по ремонту или замене опорных стен см. в документе **«Указания по проектированию опорных стен»** на веб-сайте <http://stormrecovery.ny.gov/housing/single-family-homeowner-program>.

Дополнительные меры для устранения последствий

На финансирование дополнительных мер по устранению последствий могут претендовать заявители, в чьих домах ведется ремонт, даже если эти дома не находятся в зоне наводнения. Ниже перечислены мероприятия, включенные в дополнительную программу устранения последствий:

- Подъем механических, электрических и водопроводных систем
- Закрепление топливных емкостей
- Использование материалов, устойчивых к наводнениям, ниже базовой высоты наводнений (объем модификаций должен быть ограничен для экономической эффективности)
- Сооружение выпускных отверстий
- Установка запорных клапанов
- Крепление кровли

Проверки

Отчеты ECR и AA

Группа по управлению строительством совместно с заявителем разрабатывает график необходимых проверок поврежденного дома. Во время первоначальной проверки инспектор программы документирует повреждения здания и составляет отчет об ущербе. Этот документ может содержать смету расходов на ремонт (ECR) для оставшихся работ и/или отчет о допустимых видах деятельности (AA) для уже выполненных работ, соответствующих критериям возмещения. В смете ECR, предоставляемой каждому заявителю, перечисляются примерные базовые расходы на ремонт дома. Кроме того, если заявителю требуется обязательный подъем уровня или он имеет право на дополнительный подъем, составляется смета ECR для работ по подъему уровня.

Если дом подлежит сносу и реконструкции, в AA/ECR не перечисляются статьи необходимых расходов. Вместо этого рассчитывается стоимость реконструкции, включая расходы на подъем уровня и проектирование. Стоимость работ определяется из расчета \$160 на каждый квадратный фут жилой площади поврежденного дома плюс \$5,000 за снос. Если подлежащий реконструкции дом находится на участке с чрезвычайными условиями, дополнительно выделяется \$25,000 в пределах общей максимальной суммы субсидии.

Экологическая экспертиза

Все дома должны пройти экологическую экспертизу, которая подтверждает, что все восстановительные мероприятия соответствуют применимым федеральным законам и законам штата. После первоначальной проверки и оценки ущерба экологический отдел создает отчет об экологической экспертизе уровня 2 с перечислением экологических стандартов и условий, которые должны быть выполнены для успешного закрытия досье в рамках программы.

Все дома подлежат проверке на наличие свинца, асбеста и радона, и все проекты должны пройти инспекцию и получить подтверждение после завершения работ.

- Подробное описание экологических требований программы см. в информационных бюллетенях **«Общие сведения об уровне 2»** **«Общие сведения об экологических проверках»** и **«Указания по восстановлению окружающей среды»**, которые размещены на сайте GOSR: <http://stormrecovery.ny.gov/housing/single-family-homeowner-program>.

Архитекторы, инженеры и подрядчики

Программа предусматривает 10-процентную надбавку за расходы на проектирование или услуги по управлению строительством, предоставляемые специализированным проектировщиком или подрядчиком в общем объеме строительных работ.

Дополнительные расходы на услуги проектирования, предоставляемые техническими специалистами, включая исследования, анализ почвы, исследование фундамента и/или подготовку сертификатов об уровне здания, также могут финансироваться программой. Однако услуги проектирования и управления строительством учитываются при расчете субсидии на реконструкцию (\$160 на квадратный фут, плюс \$5,000 за снос и \$25,000 за чрезвычайные условия).

Заявители самостоятельно нанимают архитекторов и подрядчиков, имеющих законное право на выполнение работ в юрисдикции, где находится объект недвижимости. Заявители также несут ответственность за согласование итоговой стоимости строительства с подрядчиком.

Дублирование субсидий (DOB)

Программа «NY Rising» покрывает неудовлетворенные финансовые потребности заявителей. Финансовые средства на ремонт жилья, полученные от различных организаций, например от страховых компаний, FEMA, SBA, некоммерческих или религиозных организаций, учреждений, специализирующихся на устранении последствий стихийных бедствий, и государственных структур, могут расцениваться как дублирование субсидий.

В соответствии с Законом Стаффорда, средства для восстановления после стихийных бедствий, выплачиваемые Министерством жилищного строительства и городского развития (HUD) в рамках общей субсидии на развитие местной инфраструктуры и восстановление после стихийных бедствий (CDBG-DR), не могут использоваться для расходов на восстановление после стихийных бедствий, для покрытия которых ранее уже выделялось финансирование. Заявители обязаны сообщать о любых источниках, предоставивших им финансовую помощь для восстановления после стихийных бедствий, а в рамках программы обязательно проводится проверка полученных сумм.

Расчет субсидий

При расчете субсидий берется сумма из сметы расходов на ремонт (ECR) и отчета о допустимых видах деятельности (AA), и из этой суммы вычитаются дублированные пособия. Как уже отмечалось ранее, средства на ремонт и восстановление, полученные из других источников, считаются дублированием субсидий и вычитаются из суммы субсидии. В результате получается сумма неудовлетворенных потребностей. Если сумма неудовлетворенных потребностей не превышает установленный предел, она становится максимальной суммой выплат. Если сумма неудовлетворенных потребностей превышает установленный предел, этот предел становится максимальной суммой выплат.

- Дополнительные сведения о расчете субсидий см. в информационных бюллетенях **«Домовладельцы-получатели субсидий»**, **«Общие сведения о субсидиях на ремонт»** и **«Общие сведения о субсидиях на реконструкцию»**. Эти документы можно найти на веб-сайте GOSR: <http://stormrecovery.ny.gov/housing/single-family-homeowner-program>.

Выплаты

Возмещения

Если деньги выплачиваются только с целью возмещения, то из всей суммы предоставленной субсидии, указанной в отчете от допустимых видов деятельности (AA), вычитаются дублированные пособия, и эта сумма выплачивается после заключительной проверки, когда персонал программы подтвердит, что досье участника содержит все необходимые документы и соответствует требованиям к закрытию.

Заявители, которым помимо возмещений назначены субсидии на ремонт или проведение дополнительных работ, получают все возмещения одновременно с первой выплатой другой субсидии. Обратите внимание, что сумма возмещения может меняться (увеличиваться или уменьшаться) при изменении суммы дублированных субсидий и при корректировке данных AA.

Субсидии на ремонт или реконструкцию

Если средства выделены на запланированный ремонт или реконструкцию, то сразу после заключения соглашения о субсидии выплачивается 50% от исходной суммы предоставленной субсидии за вычетом дублированных пособий (в соответствии со сметой ECR). Если средства выделены только на реконструкцию, то вместе с первой выплатой субсидии участник получает надбавку за чрезвычайные условия (\$25,000) и надбавку за снос (\$5,000). Обратите внимание, что сумма субсидии на ремонт или реконструкцию может меняться (увеличиваться или уменьшаться) при изменении суммы дублированных субсидий и при корректировке данных AA или ECR.

Дополнительные субсидии

Если заявитель вступил в одну или несколько дополнительных программ, он получает авансовый платеж, покрывающий расходы на проектирование, или (в случае с подъемом уровня) платеж в размере 10% от стоимости проектирования, если у заявителя не осталось дублированных пособий, превышающих эту стоимость. Выплата в размере 50% от оценочной стоимости строительства и любых дополнительных расходов на проектирование, которые могут возникнуть у правомочного заявителя, производится, когда заявитель предоставит всю необходимую проектную документацию и персонал программы проведет все необходимые экологические экспертизы.

Промежуточные выплаты

Заявитель может запросить промежуточную выплату, если уже выполнен значительный объем работ по ремонту, реконструкции или дополнительному подъему уровня поврежденного объекта недвижимости и требуются дополнительные средства для выполнения оставшегося объема работ. Благодаря промежуточным выплатам можно получить до 75% от суммы, выделенной на ремонт или реконструкцию, и до 90% от суммы, выделенной на дополнительный подъем уровня. Дополнительные сведения о промежуточных выплатах см. в информационных бюллетенях **«Промежуточные выплаты для дополнительного подъема уровня»** и **«Промежуточные выплаты для ремонта»**. Эти документы доступны на веб-сайте программы: <http://stormrecovery.ny.gov/housing/single-family-homeowner-program>.

Итоговые выплаты производятся, когда заявители пройдут заключительную проверку.

Дополнительные сведения о выплатах см. в информационном бюллетене **«Виды выплат в рамках субсидии»**. Этот документ доступен на сайте программы: <http://stormrecovery.ny.gov/housing/single-family-homeowner-program>.

Повторные проверки и апелляции

Иногда заявители могут получать информационные сообщения о своих правах на участие в программе и сумме субсидии. Эти сообщения формируются на основе информации, имеющейся на данный момент. Если у заявителя возникли вопросы относительно размера субсидии или прав участия в программе, он должен обратиться к своему менеджеру по работе с клиентами, чтобы обсудить сумму субсидии или процесс определения суммы субсидии.

Если заявитель желает оспорить решение о его правах на участие в программе или сумме субсидии и инициировать дополнительную проверку, он должен направить соответствующий запрос своему менеджеру по работе с клиентами. Когда повторная

проверка будет завершена, заявитель получит документ с результатами повторной проверки, в котором указывается, изменились ли в результате его право на участие в программе или сумма субсидии. Если заявитель согласен с урегулированием вопроса, предложенным персоналом программы, никаких дальнейших действий не требуется. Если заявитель не согласен с результатом повторной проверки и хочет подать апелляцию, он должен в течение 60 дней отправить заполненную форму апелляции и документацию по электронной почте housingappeals@stormrecovery.ny.gov. Форму апелляции можно получить только у менеджера по работе с клиентами.

- Дополнительные сведения о повторных проверках и апелляциях см. в документе **«Повторные проверки и апелляции»** на сайте программы: <http://stormrecovery.ny.gov/housing/single-family-homeowner-program>.

Доказуемые затруднения

Доказуемое затруднение — это произошедшее после одного из указанных ураганов существенное или неожиданное изменение положения заявителя, которое подрывает или существенно уменьшает его способность обеспечивать минимальный уровень жизни или удовлетворять основные потребности, включая питание, жилье, одежду и транспорт. Как правило, к таким случаям относятся потеря работы, банкротство бизнеса, развод, тяжелое заболевание и нетрудоспособность. Если заявитель считает, что он столкнулся с доказуемым затруднением, которое не позволяет ему соблюдать правила программы, он может представить менеджеру по работе с клиентами подтверждение такого затруднения, после чего Комитет программы оценивает его на индивидуальной основе после рассмотрения всех обстоятельств.

Закрытие

Заключительная проверка перед закрытием досье проводится, когда проект по ремонту или восстановлению дома заявителя завершен и заявитель **близок к завершению участия** в программе восстановления жилого фонда «NY Rising».

Закрытие досье по программе осуществляется после получения всех необходимых документов, к которым относятся:

- все необходимые документы, определяющие право участия в программе; и
- Все обязательные документы по строительству.

Окончательные инспекции

Для получения итоговой выплаты в конце строительства заявители обязаны запросить окончательную инспекцию. Цель этой окончательной инспекции — документально подтвердить, что завершены все работы, указанные в смете расходов на ремонт (ECR). С 15 августа 2015 г. действует требование, согласно которому все дополнительные работы по устранению последствий должны быть завершены к моменту проведения окончательной инспекции ECR. Кроме того, заявители, выполнившие дополнительные работы по подъему уровня и/или дополнительные работы по ремонту или восстановлению опорных стен, должны запрашивать окончательную инспекцию только после завершения этих работ.

- Дополнительные сведения об окончательных инспекциях и о том, как их запланировать, см. в информационном бюллетене **«Запрос на окончательную инспекцию»**. Этот документ доступен на сайте программы: <http://stormrecovery.ny.gov/housing/single-family-homeowner-program>.

Процесс проверки при закрытии досье

Все досье проходят двухэтапную проверку при закрытии. На этой стадии выполняется проверка правильности и полноты всех требуемых документов, включая документы, не относящиеся к строительству; эта проверка проводится сначала менеджером по работе с клиентами, а затем — отделом контроля качества программы. Эти проверки носят комплексный характер, и поэтому их сроки выполнения различаются в зависимости от объема и сложности каждого конкретного досье. После успешного прохождения обеих проверок заявителю отправляется уведомление с просьбой подписать заключительные документы, в том числе:

- окончательное соглашение о субсидии и
- соглашение о субсидии на дополнительные меры (если применимо).

Окончательные выплаты

После того как заявитель предъявит подписанные заключительные документы менеджеру по работе с клиентами, его досье проходит итоговую проверку в отделе контроля качества, и только после этого производится окончательная выплата. Прилагаются все усилия для того, чтобы выполнить проверки как можно быстрее.

- Более подробное описание процесса заключительной проверки см. в документе **«Указания по закрытию и окончательным выплатам»**. Этот документ доступен на сайте программы: <http://stormrecovery.ny.gov/housing/single-family-homeowner-program>.

Возврат платежей

Если персонал программы определяет, что заявитель получил пособия, на которые он не имеет права, заявитель получает уведомление с соответствующим объяснением и указанием суммы субсидии, которую необходимо вернуть.

Другие полезные документы о программе

На веб-сайте GOSR можно найти дополнительную информацию и более подробные описания, в том числе: <http://stormrecovery.ny.gov/housing/single-family-homeowner-program> формы и информационные бюллетени для различных категорий программы.