Программа восстановления жилого фонда «Возрождение Нью-Йорка» (NY Rising)

Условия программы для съемного жилья

В редакции от 27 июня 2014 г.

Содержание

Введение 3
Ремонт 3
Возмещение расходов 4
Поднятие строения 4
Добровольные мероприятия по повышению устойчивости 6
Доплата для семей с низким и умеренным доходом (Lower Moderate Income Allowance, LMI) 7
Максимальная сумма выплат по программе 7
Вклад владельца недвижимости 8
Базовые критерии правомочности участия в программе 8
Требования, касающиеся страхования от наводнений 9
Возникновение затруднительных обстоятельств 9
Дублирование выплат 10
Осмотр, экологическая экспертиза и оценка стоимости ремонта 12
Определение суммы выплат и право на апелляцию 13
Архитекторы, инженеры и подрядчики 13
Закон Дэвиса-Бэйкона 14
Строительные работы, соответствующие или не соответствующие критериям программы 14
Приобретение недвижимости 16
Окончательный осмотр объекта и завершение проекта 16
Закон об исключении дискриминации при найме и продаже жилья и конструктивное способствование исключению дискриминации при найме и продаже жилья 17
Закон о единой политике содействия переселению (URA) 17
Контроль и соблюдение требований 18
Правила возврата средств 18
Дополнительная информация 19
Приложение 1 . Перечень предметов роскоши 20

Введение

Для ликвидации последствий урагана «Сэнди», урагана «Айрин» и тропического шторма «Ли» с использованием средств федеральной программы «Целевая субсидия на развитие инфраструктуры — ликвидация последствий чрезвычайной ситуации» (Community Development Block Grant Disaster Recovery, CDBG-DR), штат Нью-Йорк (далее «Штат») разработал программу восстановления жилого фонда «Возрождение Нью-Йорка» (NY Rising Housing Recovery Program) наряду с другими инициативами по поддержке населения, пострадавшего от стихийных бедствий. Все эти инициативы перечислены в Плане действий Штата (State's Action Plan). Программа восстановления жилого фонда «Возрождение Нью-Йорка» призвана помочь жителям штата, пострадавшим от урагана «Сэнди», урагана «Айрин» и тропического шторма «Ли», восстановить либо отстроить заново жилье, а также стимулировать экономическое развитие региона, попавшего в зону действия стихии.

В случае съемного жилья, помощь может быть предоставлена на удовлетворение незакрытых потребностей по его восстановлению: ремонт, возмещение расходов и митигация/поднятие строений и др. Получение средств в рамках этой программы не должно дублировать помощь на восстановление после чрезвычайной ситуации, которую вы уже получили или можете получить из других федеральных, региональных, местных и/или частных источников, включая, среди прочего, выплаты по полисам страхования домовладельцев и/или полисам страхования на случай наводнения. Обращаем внимание, что программа CDBG-DR направлена на то, чтобы помочь жителям штата Нью-Йорк восстановить жилье до приемлемого уровня, в отличие от страховых выплат, размер которых может зависеть от стоимости восстановления пострадавшего жилья.

В настоящем документе приводится информация о мероприятиях, покрываемых программой восстановления жилого фонда «Возрождение Нью-Йорка» для съемного жилья, таких как: ремонт, реконструкция, возмещение расходов и митигация (снижение рисков ущерба в случае будущих стихийных бедствий).

Ремонт

Программа поможет покрыть расходы на ремонт или реконструкцию поврежденной в результате стихийного бедствия сдаваемой в аренду недвижимости, замену поврежденной бытовой техники (не относящейся к классу «люкс»), а также устранение экологических опасностей, таких как загрязнение свинцом и асбестом. Помощь ограничивается только суммой допустимых расходов, которые не покрываются иной частной или государственной помощью на восстановление. К вышеуказанным формам иной помощи относятся, в частности, помощь любой федеральной программы, программы штата или местного самоуправления, поступления от индивидуального страхования или добровольные пожертвования.

По данной категории расходов установлены максимальные размеры выплат, причем предметы роскоши не могут быть включены в смету расходов. Перечень предметов роскоши приведен в приложении к настоящему документу.

Если сдаваемой в аренду недвижимости был причинен существенный ущерб, инспекторы вместо ремонта могут порекомендовать ее реконструкцию. В таком случае владелец недвижимости имеет право выбирать между реконструкцией и ремонтом, руководствуясь действующим строительным кодексом и прочими нормативными документами.

Для того чтобы затраты на ремонт могли быть покрыты программой для съемного жилья, после подачи заявки на участие, необходимо приостановить строительные работы и не начинать их до тех пор, пока специалисты программы восстановления жилого фонда «Восстановление Нью-Йорка» не проведут необходимую экологическую экспертизу и не уведомят заявителя о том, что работы можно возобновить (так называемая «политика остановки работ»).

Ко всем участвующим в программе объектам недвижимости, состоящим из 8 и более жилых единиц, будут применяться ставки зарплат согласно федеральному Закону Дэвиса-Бэйкона, а также требования этого закона. Соответствующее увеличение затрат будет учитываться в суммах выплат. Помощь по программе будет предоставляться в соответствии с требованиями Закона Дэвиса-Бэйкона.

Возмещение расходов

Штат может возместить расходы на ту часть проекта, которая была завершена до подачи заявки. Данное возмещение не препятствует участию владельца недвижимости в программе ремонта в отношении еще не завершенных строительных работ.

Все заявления на возмещение расходов проходят тщательную проверку, в том числе и на соответствие правилам данной программы и Федеральной программы CDBG-DR Министерства жилищного строительства и городского развития (HUD); не все расходы по выполненным работам будут возмещаться.

После того как инспектор побывает на объекте и проверит выполненные работы, будет определена сумма выплат, на которые имеет право каждый владелец недвижимости. Расходы по работам, выполненным до соответствующего стихийного бедствия, не возмещаются. Строительные подряды на работы, по которым подается заявка на возмещение расходов, должны быть заключены до 29 октября 2013 г.

Если владелец недвижимости пользовался услугами архитектора или инженера при выполнении работ в доме и желает включить соответствующие расходы в заявку на возмещение, необходимо предъявить документы, подтверждающие факт использования такого рода услуг.

Поднятие строения

Любое строение, в отношении которого при визуальном осмотре во время оценки ущерба будет вынесено заключение о том, что оно может быть поднято, обозначается как «пригодное для поднятия», если владелец не предоставит подписанное заявление профессионального проектировщика, в котором утверждается иное. Данное правило действует согласно принципам обеспечения качества программы восстановления жилого фонда «Возрождение Нью-Йорка» в процессе оценки ущерба.

1) Сдаваемые в аренду здания, классифицируемые как дома на одну семью ИЛИ строения, которые считаются пригодными для поднятия, должны быть подняты, если строение находится в 100-летней зоне затопления И было существенно повреждено. Владельцы таких строений имеют право на получение субсидий на поднятие жилья и на увеличение максимальной суммы своего финансирования.
2) Сдаваемые в аренду здания, классифицируемые как дома на одну семью ИЛИ строения, которые считаются пригодными для поднятия, могут быть подняты по желанию владельцев, если строение находится в 100-летней зоне затопления ИЛИ неоднократно признавалось поврежденным (по данным FEMA).
3) Отдельные жилищные единицы в здании, которое не находится в собственности владельца единицы, не могут претендовать на покрытие расходов на поднятие; однако владелец может выразить желание о проведении мероприятий по митигации, если единица была повреждена и находится в 100-летней зоне затопления ИЛИ неоднократно признавалась поврежденной (по данным FEMA).
4) Владельцы сдаваемых в аренду зданий, которые не считаются пригодными для поднятия, могут выразить желание о проведении мероприятий по митигации (см. стр. 5), если здание было повреждено и находится в 100-летней зоне затопления ИЛИ неоднократно признавалось поврежденным (по данным FEMA).
5) Сдаваемые в аренду здания, получившие существенные повреждения, но не пригодные для поднятия, будут рассматриваться на индивидуальной основе. К ним могут быть предъявлены требования о реконструкции или о превращении помещений ниже базовой отметки уровня затопления (Base Flood Elevation, BFE) в нежилые.

В рамках программы наличие существенных повреждений может быть подтверждено:

1) письмом от Администратора зоны затопления, в котором подтверждаются сведения о существенных повреждениях;
2) фактом включения сведений о существенном повреждении сдаваемой в аренду недвижимости в базу данных Федерального агентства по чрезвычайным ситуациям (FEMA) или муниципалитета;
3) фактом признания необходимости полного сноса и последующей реконструкции сдаваемой в аренду недвижимости.

Если строение не подпадает ни под одну из вышеперечисленных категорий, владелец недвижимости может предоставить дополнительные документы, например налоговые декларации или акт оценки повреждений, и возможность участия в программе будет определена в индивидуальном порядке. Владельцы сдаваемой в аренду недвижимости, которая находится в 100-летней зоне затопления и НЕ была существенно повреждена, имеют право получить финансовую помощь на поднятие своей недвижимости, но максимальная сумма выплат для них увеличена не будет.

Владельцы недвижимости за пределами 100-летней зоны затопления не могут претендовать на финансовую помощь по поднятию своей недвижимости. Исключение составляют владельцы недвижимости, чья недвижимость неоднократно признавалась поврежденной (по данным FEMA) или чей земельный участок только частично находится на территории 100-летней зоны затопления. В таком

случае владельцу недвижимости следует обратиться к своему Представителю по работе с населением (Customer Representative).

ПОДПОРНЫЕ СТЕНЫ

Если ваша подпорная стена повреждена и вы подаете заявку на возмещение расходов или на покрытие ремонта, вы должны указать, что заинтересованы в получении финансирования на подпорную стену. Для этого необходимо подать Форму выбора добровольных мер (Opt-In Form). После этого вам необходимо предоставить своему Представителю по работе с населением выполненную инженером оценку объема работ, связанных с ремонтом подпорной стены. Представители Программы рассмотрят ваш запрос для определения обоснованности проекта, рассчитают стоимость работ и проверят, чтобы общая сумма выплат, включая затраты на подпорную стену, не превышала максимально возможную сумму выплат по программе. Вы можете потребовать аванс в размере $2 500,00 в счет стоимости проектирования, чтобы нанять инженера, который подготовит оценку объема работ. Основываясь на объеме работ, представители программы рассчитают Смету предстоящих ремонтных работ (Estimated Cost of Repair, ECR). Обратите внимание, что для получения этого аванса вам потребуется подписать соглашение о субсидировании, которое содержит требование о постоянном поддержании действия договора страхования от наводнения, если недвижимость находится в зоне затопления. Это требование остается в силе даже в случае, если вы не будете реализовывать проект, и снимается только при возврате вами всех программных средств. Чтобы сохранить за собой авансированные средства, вам также понадобится выполнить все ремонтные работы, необходимость в которых была установлена в ходе инспекции. Данное правило действует даже в том случае, если вы не получили на выполнение ремонтных работ никаких средств от Штата из-за дублирования выгод (Duplication of Benefits, DOB).

Добровольные мероприятия по повышению устойчивости

Программа также покрывает расходы на «добровольные мероприятия по митигации» (снижению рисков ущерба в случае будущих стихийных бедствий). Вы можете попросить своего архитектора или инженера включить соответствующие работы в смету. Общая стоимость таких работ не должна превышать $30 000 и должна укладываться в максимально возможную сумму выплат. К работам по добровольному снижению рисков ущерба относятся:

- поднятие электрических систем и компонентов;
- повышение надежности топливных резервуаров;
- использование строительных материалов, обладающих устойчивостью к затоплению, при возведении конструкций, расположенных ниже базовой отметки уровня затопления (для обеспечения эффективности затрат масштабы модернизации должны быть ограничены);
- установка устройств для сброса воды из подвальных помещений;
- установка обратных клапанов;
- укрепление кровли.

Доплата для семей с низким и умеренным доходом (Lower Moderate Income Allowance, LMI)

Заявка владельца сдаваемой в аренду недвижимости будет отнесена к приоритетной группе как ориентированная на семьи с низким и умеренным уровнем дохода (Low and Moderate Income, LMI), если у 51% или более семей, арендующих жилье в данном объекте недвижимости, уровень дохода составляет 80% или менее от среднего дохода по району (Area Median Income, AMI) согласно расчету HUD на момент утверждения заявки. Средний доход по району рассчитывается HUD и приводится в соответствующей таблице уровней дохода за отчетный год. Уровень в 80 % определен для каждого штата и округа, считается «низким и умеренным уровнем дохода» и основывается на размере семьи. Сведения об уровнях дохода размещены в Интернете по адресу: http://stormrecovery.ny.gov/sites/default/files/uploads/80_percent_ami_incomes.pdf. Владельцы сдаваемой в аренду недвижимости также должны взимать арендную плату в размере, не превышающем соответствующий 80-процентному уровню дохода, т. е. не более 30% дохода семьи. Заявки по объектам недвижимости, ориентированным на семьи с низким и умеренным уровнем дохода, и объектам недвижимости, требующим ремонта, будут обрабатываться в приоритетном порядке до 31 августа 2014 г.

Максимальная сумма выплат по программе

Перед началом программы были проанализированы потребности пострадавших регионов и имеющиеся средства, на основании чего были определены размеры максимально возможных выплат.

- Базовый максимум: базовый максимум выплат на ремонт и/или реконструкцию жилищной единицы на одну семью составляет $150 000
- Каждая дополнительная жилищная единица: $50 000
- Доплата для семей с низким и умеренным доходом (LMI): для каждой арендующей жилье семьи (существующих арендаторов или при условии, что заявитель обязуется сдавать незанятые жилищные единицы семьям с LMI) с низким или умеренным уровнем дохода (общий доход семьи составляет не более 80 % от среднего дохода по району) возможно увеличение максимальной суммы выплат на $50 000 из расчета на жилищную единицу. (базовый максимум $150 000 + LMI $50 000 = максимальная сумма выплат $200 000)
- Доплата на поднятие здания: если здание существенно повреждено И находится в 100-летней зоне затопления, владелец недвижимости имеет право на увеличение максимальной суммы выплат на $100 000 из расчета на строение для проведения работ по поднятию. (базовый максимум $150 000 + поднятие $100 000 = максимальная сумма выплат $250 000)
- Если владелец недвижимости имеет низкий или средний уровень доходов, он имеет право претендовать на оба вида доплаты. (базовый максимум $150 000 + LMI $50 000 +

поднятие/митигация $100 000 = $300 000)

- Владелец здания, расположенного в 100-летней зоне затопления, которое **не было** существенно повреждено, имеет право подать заявку на финансирование работ по его поднятию, однако доплата в сумме $100 000 в этом случае не применяется.

Вклад владельца недвижимости

Владелец недвижимости обязан задействовать все доступные средства из таких источников, как страховые выплаты, выплаты FEMA, кредиты SBA и частные ресурсы. Суммы средств проверяются представителями Программы и учитываются при расчете стоимости реконструкции или ремонта. Заявитель должен предоставить сведения об имеющихся денежных средствах для определения дублирования выплат и/или усовершенствований недвижимости, заполнив бланк сверки депозитов (Verification of Deposit Form). В качестве подтверждающих документов могут выступать выписки по банковским счетам, документы о выданных кредитах или справки из финансовых учреждений.

Базовые критерии правомочности участия в программе

- Для участия в программе объекты недвижимости должны были предлагаться к аренде на круглогодичной основе во время одного из трех стихийных бедствий.
- Заявитель должен быть владельцем объекта недвижимости. Участвовать в программе могут в том числе заявители, которые приобрели объект недвижимости после стихийного бедствия. Факт владения объектом недвижимости подтверждается наличием безусловного права собственности, подкрепленного соответствующей записью в Окружном отделе регистрации (County Recording Office).
- Объект недвижимости находится в одном из округов, которые считаются зоной бедствия:

Округа, на которые распространяется Программа			
Albany (Олбани)	Franklin (Франклин)	Otsego (Отсего)	Tompkins (Томпкинс)
Broome (Брум)	Fulton (Фултон)	Putnam (Патнэм)	Tioga (Тайога)
Chemung (Шиманг)	Greene (Грин)	Rensselaer (Ренсселер)	Ulster (Олстер)
Chenango (Шенанго)	Hamilton (Гамильтон)	Rockland (Рокленд)	Warren (Уоррен)
Clinton (Клинтон)	Herkimer (Эркимер)	Saratoga (Саратога)	Washington (Вашингтон)
Columbia (Колумбия)	Montgomery (Монтгомери)	Schenectady (Скенектади)	Westchester (Вестчестер)
Delaware (Делавэр)	Nassau (Нассау)	Schoharie (Скэхери)	
Dutchess (Датчесс)	Oneida (Онейда)	Suffolk (Саффолк)	
Essex (Эссекс)	Orange (Оранж)	Sullivan (Салливан)	

- Объект недвижимости пострадал **непосредственно** от одного из следующих стихийных

бедствий:

- Ураган «Айрин» (8/26/2011)
- Тропический шторм «Ли» (9/7/2011)
- Ураган «Сэнди» (10/29/12)

- Объект недвижимости должен использоваться главным образом как жилье. Объекты недвижимости, в которых велась коммерческая деятельность на дому, подлежат восстановлению, только если возможно достоверно доказать, что средства программы не используются для помощи бизнесу, расположенному в пределах данного объекта недвижимости.
- Вторые дома и дачные коттеджи не участвуют в программе.
- Лица, владеющие квартирой в кондоминиуме или частью жилого дома, имеют право на участие в программе. Недвижимость должна быть сдана в аренду или предлагаться к аренде на круглогодичной основе.
- Если вам грозит банкротство, вам следует проконсультироваться со своим юристом, прежде чем вступать в программу помощи.

Требования, касающиеся страхования от наводнений

Согласно требованиям федерального законодательства, владельцы сдаваемой в аренду недвижимости, расположенной в 100-летней зоне затопления, которые получают помощь по данной Программе, обязаны застраховать свою недвижимость на случай наводнения в рамках Государственной программы страхования от наводнений (National Flood Insurance Program, NFIP) и письменно извещать об этом требовании всех будущих владельцев. Данное страхование является дополнением к договору страхования для владельцев недвижимости, который домовладелец мог заключить по своему желанию или который он обязан был заключить по каким-либо другим причинам.

Согласно федеральному законодательству, лица, которые ранее получали федеральную помощь вследствие стихийного бедствия и должны были застраховать недвижимость от наводнения, но не сделали этого, не могут претендовать на получение помощи по программе CDBG-DR.

Возникновение затруднительных обстоятельств

Владельцы недвижимости, находящиеся в затруднительных обстоятельствах, могут претендовать на рассмотрение своей ситуации представителями Программы для определения того, возможно ли сделать для них исключение из требований Программы. Обоснованием затруднительных обстоятельств может стать потеря работы или бизнеса, развод, серьезное заболевание, травма, смерть родственника или супруга (супруги), непредвиденные или непривычно большие расходы на медицинские услуги, инвалидность, существенное сокращение доходов, непредвиденная или

чрезмерная задолженность, возникшая из-за стихийного бедствия и т. д. Ни один пункт данного списка (по отдельности или в сочетании с другими пунктами) не влечет за собой автоматического признания наличия финансовых трудностей. Список не является исчерпывающим — могут быть и другие факторы, которые будут приняты во внимание.

Если владелец недвижимости считает, что затруднительные обстоятельства способны помешать ему соблюсти какие-либо требования данной Программы, он может предоставить обоснование финансовых трудностей Представителю по работе с населением посредством процедуры уточнения и обжалования, и его ситуация будет рассмотрена в индивидуальном порядке.

Ограниченные обстоятельства/помощь по непокрытым расходам

В ряде случаев правила предоставления помощи лицам, которые находятся в затруднительных обстоятельствах, могут привести к тому, что эта помощь может не в полном объеме компенсировать владельцу недвижимости нехватку средств, возникшую по независящим от него причинам. На этот случай в Программе предусмотрен порядок оказания помощи по непокрытым расходам (Unmet Needs policy). Эта процедура предназначена для владельцев недвижимости, у которых не хватает средств на ремонт или реконструкцию здания, несмотря на получение средств из других федеральных источников.

Возможные причины для получения такой помощи (список не полный):

- обман со стороны подрядчиков;
- кража или вандализм;
- ущерб от повторного стихийного бедствия (например урагана, пожара, наводнения), вызвавшего повреждения жилища.

Дублирование выплат

Дублированием выплат (Duplication of Benefit, DOB) может быть признана финансовая помощь на ремонт жилья, полученная от какого бы то ни было источника (компании или организации). Дублированием считается ситуация, когда бенефициар получает помощь из нескольких источников и общая сумма выплат превышает сумму, необходимую для восстановления жилья. Согласно разделу 312 федерального Закона Роберта Стэффорда о поддержке и помощи при чрезвычайных ситуациях и стихийных бедствиях (Robert T. Stafford Disaster Relief and Emergency Assistance Act, 42 U.S.C. 5121 и далее) физические лица, коммерческие компании и прочие организации не имеют право получать финансовую помощь по убыткам, возникшим в результате стихийного бедствия, если владелец недвижимости уже получал возмещение по этой же группе убытков в рамках другой программы, по договору страхования или из любых других источников. К наиболее распространенным источникам получения финансовой помощи относятся программы страхования, FEMA, SBA, некоммерческие, конфессиональные и прочие организации, оказывающие помощь при стихийных бедствиях, а также государственные организации.

В соответствии с Законом Стэффорда, помощь по программе CDBG-DR Министерства жилищного строительства и городского развития нельзя использовать для покрытия расходов, которые были

покрыты или могут быть покрыты в рамках другой программы помощи пострадавшим от стихийных бедствий.

Первым шагом при расчете дублирования выплат является определение суммы уже полученной материальной помощи пострадавшим от стихийных бедствий. Каждый владелец недвижимости обязан сообщить о том, из каких источников он уже получал финансовую помощь, а Штат обязан проверить суммы выплат. Для расчета дублирования используется процедура, называемая проверкой выплат (Verification of benefits, VOB). Министерство жилищного строительства и городского развития (HUD) также проводит проверку по другим имеющимся данным с целью предотвращения мошенничества, растрат и незаконного использования средств.

В ряде случаев ранее полученная финансовая помощь не учитывается при расчете дублирования выплат, при условии предоставления домовладельцем обосновывающих документов и одобрения со стороны ответственного лица. Сюда относятся средства, выделяемые на другие допустимые цели (например, аренду временного жилья); средства, не попадающие в распоряжение владельца недвижимости (например, страховые выплаты, перечисляемые напрямую в счет погашения ипотечной ссуды); частные займы, не обеспеченные гарантиями SBA; активы или денежные средства, использованные на ремонт после предыдущего урагана; кредиты, которыми может воспользоваться владелец недвижимости; средства, уже израсходованные на ремонт сдаваемой в аренду недвижимости.

Определенные расходы, понесенные ранее владельцем недвижимости, признаются допустимыми и могут быть вычтены из сумм полученной ранее финансовой помощи. Владелец недвижимости обязан предоставить документы, подтверждающие такого рода расходы. Если документы и квитанции отсутствуют, работы можно подтвердить путем инспекции.

Некоторые примеры допустимых расходов:

- вывоз мусора;
- ремонт несущих конструкций;
- ремонт системы очистки стоков и канализации;
- ремонт колодца или другой системы водоснабжения;
- ремонт инженерных коммуникаций (электрической, сантехнической, газовой системы);
- содержание свободных путей подъезда к дому;
- оплата временного жилья (вычитается только из выплат FEMA);
- обман со стороны подрядчиков;
- принудительное погашение ипотечной ссуды;
- основная бытовая техника (холодильник, плита, водонагреватель);
- разрешения и взносы, связанные с уже выполненными ремонтными работами.

Некоторые примеры расходов, не признаваемых допустимыми:

- бытовая техника, не являющаяся необходимой (стиральная, сушильная машина);
- продукты, одежда, бытовые товары;
- навесы, заборы (любые конструкции, не подведенные под общую кровлю);
- расходы на погребение;

- страховые премии;
- грузоперевозки;
- ландшафтные работы.

Осмотр, экологическая экспертиза и оценка стоимости ремонта

Группа управления строительством (Construction Management Team) совместно с владельцем недвижимости составляет график необходимых осмотров поврежденного жилья. В ходе такого осмотра инспектор составляет документ, подтверждающий факт повреждения сдаваемой в аренду недвижимости вследствие одного из вышеназванных стихийных бедствий, и составляет подробный отчет о повреждениях. В подробный отчет могут быть включены Смета предстоящих ремонтных работ (Estimated Cost of Repair, ECR) и Ведомость работ, расходы на которые подлежат возмещению (Allowable Activities report, AA). ECR позволяет участнику программы определить базовые расходы, которые потребуются для ремонта сдаваемой в аренду недвижимости до уровня стандартного качества. Сюда могут быть включены расходы на поднятие здания, однако размер выплат будет зависеть от того, обязательно ли проводить работы по поднятию или нет. Если сдаваемая в аренду недвижимость подлежит полной реконструкции, AA и ECR не составляются. Расходы на реконструкцию определяются путем умножения площади основания разрушенного здания (в квадратных футах) на $160 плюс $5000 на снос оставшихся конструкций. Дополнительно можно получить до $25 000 за чрезвычайные условия на месте размещения объекта, если не будет превышена общая максимально допустимая сумма выплат для реконструируемых объектов.

Для сохранения суммы в размере $25 000 за чрезвычайные условия на месте размещения объекта заявители должны предоставить соответствующую документацию; профессиональный проектировщик должен подтвердить, что на участке существовали дополнительные условия, которые необходимо учитывать. К ним относятся: уклон площадки более 7 %, потребность в нестандартном фундаменте из-за особенностей почвы, необходимость проведения землеройных работ, ограниченность доступа к площадке, необходимость установки разбрызгивателей или применения мер защиты при строительных работах.

На основании общей суммы, определенной в ECR и AA, или оценки стоимости реконструкции, определяется размер дотации, предоставляемой Штатом на приведение сдаваемой в аренду недвижимости в соответствие с минимальными требованиями стандартов. Чтобы определить перечень ремонтных работ, необходимых для приведения сдаваемой в аренду недвижимости в соответствие с местными нормами, а также работ, необходимых для выполнения постановлений обязательной Экологической экспертизы (Environmental Review Process), могут быть проведены дополнительные осмотры. Требования Экологической экспертизы могут включать сохранение исторического наследия, устранение свинца и т. п.

В соответствии с условиями программы восстановления жилого фонда «Возрождение Нью-Йорка» на каждом объекте недвижимости обязательно должна бы проведена проверка на предмет наличия свинца, асбеста и радона. Если потребуется проведение работ по устранению названных веществ, то после выполнения работ должна быть проведена повторная проверка. Владелец недвижимости может сам нанять подрядчиков для проведения проверок или обратиться с

заявлением на проведение проверок в рамках Программы. При финальном осмотре объекта, каждый владелец недвижимости — ВНЕ ЗАВИСИМОСТИ ОТ ФОРМЫ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ МАТЕРИАЛЬНОЙ ПОМОЩИ (оплаты ремонта или возмещения убытков) — обязан предъявить документы, подтверждающие отсутствие свинца, асбеста и радона.

Если здание, по которому предоставляется помощь, было построено до 1978 года, а помощь предоставляется в форме оплаты ремонта, ремонт должен проводиться в соответствии с нормативными документами Министерства жилищного строительства и городского развития, регулирующими применение краски с содержанием свинца (HUD Lead-Based Paint regulations). Все расходы на устранение свинца, радона и асбеста принимаются к возмещению в рамках программы и учитываются при проведении инспекции, ремонта и реконструкции. Тестирование на радон является обязательным только в округах с повышенным уровнем радона: Олбани, Брум, Шиманг, Шенанго, Колумбия, Делавэр, Датчесс, Грин, Оранж, Отсего, Патнэм, Ренселлер, Скэхери, Салливан, Тийога, Олстер, Вашингтон, Онейда, Монтгомери, Саратога и Скенектади.

Определение суммы выплат и право на апелляцию

Время от времени в ходе участия в программе, владельцы недвижимости будут получать письма с указанием возможности получения помощи и суммы выплат, определенной на основании имеющейся на тот момент информации. При возникновении вопросов относительно суммы выплат или возможности участия, владельцу недвижимости необходимо связаться с Представителем по работе с населением и обсудить процедуру определения суммы.

Если владелец недвижимости не согласен с отрицательным решением по поводу участия в программе или с суммой выплат и хочет инициировать повторное рассмотрение своего вопроса, Представитель по работе с населением поможет отправить запрос на проведение уточнения (Clarification). После проведения необходимых процедур уточнения, владелец недвижимости получит Решение по результатам уточнения (Clarified Determination), в котором будет указано, внесены ли изменения в первоначальное решение или нет. Владелец недвижимости может либо подписать Решение по результатам уточнения и тем самым отказаться от права на подачу апелляции, либо отказаться подписать его, выразив свое несогласие.

Если владелец недвижимости не согласен с решением и намерен подать апелляцию, он может сделать это в течение 60 дней, заполнив утвержденную форму апелляции (Appeals Form) и отправив ее по адресу housingappeals@stormrecovery.ny.gov. Предельный срок в 60 дней может быть продлен, для чего следует отправить Заявление о продлении сроков подачи апелляции (Appeal Extension Form). Бланк для подачи апелляции владелец недвижимости может получить только у своего Представителя по работе с населением.

Архитекторы, инженеры и подрядчики

Для того чтобы получить разрешение в местном управлении строительных работ, может потребоваться обратиться к лицензированному архитектору или инженеру для составления официальных планов и других документов. Если Допустимая сумма расходов по проекту (Elegible

Project Cost) составляет $10 000 и более, владелец недвижимости обязан обратиться к архитектору или инженеру после получения уведомления о сумме выплат. Архитекторы и инженеры предоставляют ряд услуг, включая оформление строительных планов с согласованием в управлении строительных работ, помощь в поиске Подрядчика, помощь в оценке различных предложений, поступающих от строительных фирм, контроль хода выполнения и качества работ, консультации в процессе строительства, контроль эффективности работы Подрядчика. Для объектов недвижимости на 1 и 2 жилищные единицы в состав допустимых расходов по проекту включается доплата в размере 10 % на расходы по найму лицензированного архитектора или инженера для выполнения проектных работ, связанных со строительством. (К объектам недвижимости с большим количеством жилищных единиц может применяться более высокий процент расходов на проектирование — это зависит от текущих требований программы.) Если владелец недвижимости желает получить возмещение уже понесенных расходов на проектные работы, он должен предоставить документ, подтверждающий факт найма архитектора или инженера.

Владельцы недвижимости выбирают Подрядчика самостоятельно. Подрядчики, выполняющие общестроительные работы, имеют право участвовать в программе восстановления жилого фонда «Возрождение Нью-Йорка», если они отвечают минимальному набору требований, предъявляемых программой, и способны оказать полный комплекс услуг по восстановлению или реконструкции дома на одну семью, включая поднятие строений, расположенных в зоне затопления. Далее приводится краткий перечень требований, которые определяют возможность участия в программе.

Минимальные требования к подрядчикам

- Лицензия: подрядчик должен иметь лицензию на проведение работ в данном районе.
- Страхование: подрядчик должен иметь минимальную страховку, наличие которой требуется для проведения работ в данном районе.

Владелец недвижимости сам оговаривает окончательную стоимость работ с Подрядчиком. Все расходы, выходящие за рамки суммы выплат, владелец недвижимости берет на себя.

Закон Дэвиса-Бэйкона

К подрядчикам и субподрядчикам, выполняющим ремонт объектов недвижимости с 8 и более жилыми единицами на сумму более $2000, применяются ставки зарплат согласно федеральному Закону Дэвиса-Бэйкона, а также требования этого закона. Представители программы помогут обеспечить соблюдение положений Закона Дэвиса-Бэйкона.

Строительные работы, соответствующие или не соответствующие критериям программы

Ниже приводится список работ, которые принимаются к возмещению по программе восстановления жилья (список не является исчерпывающим):

- ремонт или замена кровли;
- ремонт или замена окон и дверей;
- ремонт или замена сайдинга;
- ремонт или замена полов;

- восстановление и отделка стен и потолков до состояния, предшествующего стихийному бедствию;
- изоляция;
- ремонт ванных комнат;
- ремонт фундамента;
- замена кухонной мебели;
- замена колодца, системы очистки стоков или труб подключения к муниципальным системам;
- ремонт или замена электропроводки;
- ремонт подпорных стен (за исключением волноломных стен);
- повреждения, возникшие вследствие движения грунта.

Ниже приводится список работ, расходы на которые не подлежат возмещению в рамках программы (список не является исчерпывающим):

- ландшафтные работы;
- работы на объектах, сдаваемых в аренду незаконно;
- ремонт конструкций, не примыкающих к зданию;
- увеличение площади;
- ремонт террас и площадок, не влияющий на состояние входов в здание;
- ограды.

Использование средств субсидии

Все средства выплачиваются непосредственно владельцу недвижимости.

Если средства предназначены исключительно для возмещения расходов, перечислена будет вся сумма субсидии, указанная в Ведомости работ, расходы на которые подлежат возмещению (Allowable Activities, AA), за вычетом дублируемых выплат. Для получения средств на возмещение расходов владелец недвижимости должен подписать Соглашение о субсидировании (Grant Agreement).

Если помощь предоставляется для оплаты ремонта (предстоящих строительных работ), владельцу недвижимости выплачивается 10 % суммы субсидии на обязательные будущие работы в соответствии со сметой предстоящих ремонтных работ в рамках Программы (ECR), за вычетом дублируемых выплат. Для получения средств на возмещение расходов владелец недвижимости должен подписать Соглашение о субсидировании (Grant Agreement).

После завершения 50 % строительных работ владельцу недвижимости выплачивается еще 40 % суммы субсидии. Факт завершения 50 % работ будет проверен путем рассмотрения договора строительного подряда и проведением промежуточной строительной инспекции. Дополнительные субсидии на повышение устойчивости выплачиваются в 50-процентном размере после утверждения объема работ и определения суммы субсидии. Оставшиеся 50% суммы субсидии за вычетом дублируемых выплат плюс остаток от суммы субсидии на добровольные мероприятия по повышению устойчивости (если таковая была предоставлена) выплачиваются владельцу

недвижимости после завершения строительных работ и закрытия проекта. Для получения всех дополнительных выплат владелец недвижимости должен подписать Соглашение о субсидировании.

Приобретение недвижимости

Возможны случаи, когда заявители не имеют права на финансирование в рамках Программы для съемного жилья, однако могут получить помощь GOSR по восстановлению после урагана посредством Программы приобретения жилья «Возрождение Нью-Йорка».

Если съемное жилье на 1 или 2 жилищных единицы было отнесено к одной из нижеследующих категорий, оно может быть приобретено Штатом:

- жилье, расположенное в зоне потока воды;
- неоднократно поврежденное жилье (по данным FEMA);
- жилье, не соответствующее требованиям FEMA.

Программа приобретения жилья предусматривает покупку объектов недвижимости по цене начиная с реальной рыночной стоимости после стихийного бедствия и может также предусматривать помощь домовладельцам. Обратите внимание, что заявители, не соответствующие требованиям FEMA, не имеют права на получение выплат по помощи домовладельцам.

Кроме того, возможны другие обстоятельства, требующие перевода заявителя из одной программы в другую; все они будут рассматриваться в индивидуальном порядке.

Объекты недвижимости, состоящие из более чем двух жилищных единиц, не подпадают под Программу приобретения недвижимости.

Окончательный осмотр объекта и завершение проекта

По завершении строительства владелец недвижимости обращается к представителям Программы с просьбой провести окончательный осмотр объекта. Представители Программы передадут владельцу недвижимости бланки, которые нужно будет заполнить владельцу недвижимости, подрядчику и профессиональному проектировщику. Также представители Программы передадут владельцу список документов, необходимых для оформления завершения проекта, таких как Акт о пригодности для проживания (Certificate of Occupancy) и заключения экологической экспертизы. Владелец недвижимости должен лично присутствовать на окончательном осмотре. В ходе окончательного осмотра представитель Программы проверит и засвидетельствует в письменном виде, что работы, оплаченные в рамках Программы, выполнены в полном объеме и соответствуют требованиям Программы, а также местным стандартам и стандартам штата. Окончательный платеж будет произведен только после окончательного осмотра и передачи всех документов, необходимых для завершения проекта.

Закон об исключении дискриминации при найме и продаже жилья и конструктивное способствование исключению дискриминации при найме и продаже жилья

Все заявители должны соблюдать требования Закона об исключении дискриминации при найме и продаже жилья, который запрещает дискриминацию при найме и продаже жилья на основании расовой принадлежности, цвета кожи, национального происхождения, вероисповедания, пола, семейного положения (включая детей до 18 лет, проживающих с родителями или опекунами, и беременных женщин) и ограниченности возможностей.

Закон о единой политике содействия переселению (URA)

Если вы являетесь участником Программы для съемного жилья «Возрождение Нью-Йорка» и ваши жильцы должны освободить занимаемые ими жилищные единицы для проведения ремонта, вы должны соблюдать требования федерального Закона о единой политике содействия переселению (Uniform Relocation Act, URA). Представитель программы поможет вам и вашим жильцам соблюсти требования URA, и «Возрождение Нью-Йорка» выплатит всю необходимую компенсацию жильцам и покроет другие затраты на выполнение требований URA.

Владельцы недвижимости должны вместе с Представителями программы подготовить для жильцов Листок общей информации (General Information Notice, GIN), содержащий пояснения в отношении поданной владельцем заявки на субсидию, а также в отношении возможного использования федеральных средств для финансирования данного проекта. В Листке общей информации будет указана величина съемной жилищной единицы, количество членов семьи, имеющих право проживать в данной жилищной единице, а также текущий размер арендной платы.

Посредством Листка общей информации и других средств информационного взаимодействия вы должны проинформировать своих жильцов об их правах, а также о том, что они потенциально могут получить помощь для покрытия всех обоснованных затрат на временное переселение. Эти затраты могут включать:

- расходы на переезд;
- помощь в поиске временного достойного, безопасного и соответствующего санитарно-гигиеническим требованиям жилья, а также помощь с внесением депозита за это жилье;
- оплату разницы между арендной платой в новом жилье и текущей арендной платой;
- помощь с оплатой коммунальных услуг.

Как владелец недвижимости вы несете ответственность за предоставление и подтверждение информации о том, проживал ли жилец в вашей жилищной единице в какое-либо время с момента подачи вами заявки на участие в Программе. В случае проживания жильца вы должны знать о предусмотренной в Программе политике недопущения выселения на постоянной основе, а также о положениях Программы, направленных на облегчение и финансирование временного переселения вашего арендатора, если оно необходимо для ремонта объекта недвижимости.

Представитель программы предоставит консультации и информацию, необходимые для уведомления жильцов о проекте восстановления и о плане переселения в связи с реализацией этого проекта. Кроме того, Представитель программы встретится с жильцом, чтобы рассмотреть проект и его влияние на объект недвижимости. В ходе этой встречи жилец и Представитель программы обсудят все письменные уведомления, которые могут получать домохозяйства, их права, возможные варианты действий и способы избежать проблем. Вместе они определят доступные (по информации Программы) варианты жилья и переселения, а также преимущества и недостатки каждого из них. После консультации и разговора с жильцами, проживающими в объекте недвижимости, Представитель программы предоставит копию утвержденного плана переселения.

Если Программа может предложить жильцу жилищную единицу для временного переселения, Представитель программы вместе с жильцом назначит дату переезда. При возникновении проблем — например, если жилец отказывается переезжать или приходить в офис или если жильца не удается найти — владелец недвижимости может инициировать соответствующие действия, включая судебный процесс о выселении. Жильцы не имеют права на получение выплат и помощи по переселению, если они были выселены за серьезное или неоднократное нарушение условий аренды и выселение не было инициировано владельцем недвижимости с целью избежать обязательств по выплатам и оказанию другой помощи по переселению.

Контроль и соблюдение требований

Представители Программы будут постоянно контролировать соблюдение владельцем недвижимости условий участия в Программе.

Объекты недвижимости с 8 или более жилыми единицами будут контролироваться на предмет соблюдения требований Закона Дэвиса-Бэйкона. В случае объектов недвижимости, жильцы которых имеют право на льготы в соответствии с URA, контроль на предмет соблюдения требований будет осуществляться в течение как минимум одного года. В случае объектов недвижимости, получивших бонус как ориентированные на семьи с низким и средним уровнем дохода, контроль будет осуществляться в течение срока действия 5-летнего условного обременения, налагаемого на объект недвижимости.

Правила возврата средств

Министерство жилищного строительства и городского развития обязало включить в Программу правила возврата средств. Эти правила определяют условия, при которых возможен возврат предоставленных средств, ограничение или расторжение договора с получателем выплат по программе CDBG-DR. Если Штат придет к выводу, что вы получаете помощь в нарушение установленных правил участия, вы получите уведомление, поясняющее, почему получение помощи было признано неправомерным, и будет указана сумма выплат, подлежащая возврату. В письме вам будет предложено лично явиться на обсуждение вашего дела, то есть у вас будет возможность предоставить информацию, на основании которой решение может быть изменено. Письмо также будет содержать информацию о вашем праве на подачу апелляции.

Дополнительная информация

Более подробную информацию о программе можно получить на следующих веб-сайтах:

- План действий: http://www.ny.gov/assets/documents/CDBGActionPlan.pdf
- Министерство жилищного строительства и городского развития США (HUD): http://portal.hud.gov/hudportal/HUD
- Управление губернатора по восстановлению после урагана: www.stormrecovery.ny.gov

Приложение 1 . Перечень предметов роскоши

Сведения о предметах роскоши, не подлежащих возмещению

Цель программы «Возрождение Нью-Йорка» — помочь владельцам недвижимости, пострадавшей от урагана «Сэнди», урагана «Айрин» и тропического шторма «Ли», восстановить жилье до уровня «достойных условий проживания» по определению программы CDBG-DR, по которой штат Нью-Йорк получает дотации на ведение работ по ремонту и реконструкции жилого фонда. Лица, получающие помощь в рамках Программы восстановления жилого фонда «Возрождение Нью-Йорка», могут использовать средства на ремонт, восстановление и реконструкцию своей недвижимости до уровня, соответствующего базовым строительным нормативам, однако указанные нормы не предполагают наличия предметов роскоши, которые выходят за пределы предусмотренных программой минимальных строительных стандартов. Если владелец недвижимости желает включить в объем ремонтных работ предметы роскоши, он может самостоятельно оплатить разницу между их фактической стоимостью и суммой финансирования со стороны Программы восстановления жилого фонда «Возрождение Нью-Йорка».

Ниже приводится примерный список предметов роскоши, которые не могут быть оплачены из средств, предоставленных программой CDBG-DR. Данный список приводится только в качестве пояснения и не является исчерпывающим.

1. Гранитные столешницы
2. Мраморные полы
3. Двойной духовой шкаф, встроенный в стену
4. Стиральная машина
5. Сушильная машина
6. Полки для обуви, стойки для галстуков
7. Морозильники
8. Ковровое или любое другое напольное покрытие, более затратное, чем покрытие стандартного качества
9. Утилизатор отходов
10. Микроволновая печь, вытяжка
11. Кондиционер, центральная система кондиционирования (если здание не было оборудовано такой системой до стихийного бедствия)
12. Многоточечный душ
13. Отдельно стоящий гараж (гараж, пристроенный к дому, можно включить в смету расходов, если он существовал до урагана и был поврежден).
14. Автоматика для гаражных ворот
15. Системы сигнализации — кроме детекторов дыма, огня и угарного газа
16. Системы полива, фонтаны, пруды и т. д.

17. Акустические системы, беспроводные компьютерные системы и системы связи
18. Устройства для управления освещением (за исключением обычных выключателей) и трехпозиционные выключатели
19. Наружное освещение — кроме освещения у входной двери
20. Садовые постройки (навесы, беседки, загородки для мусорных баков, домик для бассейна)
21. Встроенные системы пылеудаления
22. Бассейны, гидромассажные ванны, сауны и т. п., а также оборудование для них
23. Переносное оборудование (кондиционеры, обогреватели и т. п.)
24. Встроенные книжные полки, ограждения для радиаторов и прочие конструкции, выполняемые на заказ или требующие индивидуальных чертежей.
25. Каменная настенная или напольная плитка
26. Паркетные полы
27. Обои
28. Встроенные шкафы — в смету расходов разрешается включать только навесные конструкции
29. Установка нового камина (дровяного, газового, электрического); ремонт каминных труб, поврежденных во время урагана, можно включить в смету
30. Уличные террасы, за исключением конструкций, необходимых для входа в поднятое здание. В качестве материала допустимо использовать только композитный настил и ограждения стандартного качества
31. Навес над входом и крыльцом, за исключением восстановления существовавших конструкций
32. Навес для автомобиля
33. Солнечные панели
34. Отделка повышенного качества в лифтах
35. Мебель в вестибюлях или других помещениях общего пользования
36. Оборудование для занятий фитнесом
37. Нестандартные окна/остекление
38. Дорогостоящая отделка в вестибюле или других помещениях общего пользования
39. Аналогичные предметы, подпадающие под определение, предусмотренное программой «Возрождение Нью-Йорка»

Кроме того, средства Программы НЕ выделяются на следующие конструкции, работы и мероприятия.

1. Ландшафтные работы
2. Бассейны
3. Ограды
4. Ремонт конструкций, не примыкающих к зданию, таких как: павильоны у бассейнов, навесы, курятники, собачьи конуры/вольеры; пчелиные ульи и аналогичные нежилые вспомогательные сооружения и отдельно стоящие гаражи
5. Ремонт террас и площадок, не влияющий на состояние входов в здание
6. Качели/оборудование игровых площадок
7. Личное имущество, включая транспортные средства, мебель, предметы домашнего обихода и одежду
8. Обустройство жилья общего характера, не связанное с повреждением, прямо причиненным ураганом, если только оно не является необходимым для того, чтобы жилье соответствовало минимальным требованиям к такого рода объектам

9. Замена топлива для отопления и приготовления пищи
10. Мешки с песком
11. Электрогенераторы или иные аналогичные резервные системы жизнеобеспечения
12. Большинство бытовых приборов, включая среди прочего следующие:
13. Стиральные машины
14. Сушильные машины
15. Оконные кондиционеры
16. Переносные отопительные приборы
17. Все небольшие настольные кухонные приборы, в том числе среди прочего: кофеварки, тостеры, блендеры и т. п.