

ЖИЛИЩНОЕ УПРАВЛЕНИЕ г. НЬЮ-ЙОРКА *NEW YORK CITY HOUSING AUTHORITY*
ОТДЕЛ АРЕНДЫ ЖИЛЬЯ *LEASED HOUSING DEPARTMENT*

**Часто задаваемые вопросы касательно временных изменений Программы
Стандартов качества проживания (28 января 2021 г.)**

СТАНДАРТЫ КАЧЕСТВА ПРОЖИВАНИЯ (HQS)

1. Что такое «Стандарты качества проживания» (Housing quality standards, HQS)?

HQS — это минимальные требования, установленные Департаментом жилищного строительства и городского развития США (HUD), которым должны соответствовать все предназначенные для проживания квартиры до вселения в них какой-либо получающей помощь по 8 Программе семьи. Владелец несет ответственность за содержание квартиры и здания в соответствии со Стандартами качества проживания (Housing Quality Standards, HQS). Для получения более подробной информации по HQS посетите вебсайт <https://www1.nyc.gov/site/nycha/section-8/housing-quality-standards.page>.

2. Какие временные изменения вводит NYCHA касательно Программы HQS в связи с чрезвычайным положением из-за вируса COVID-19?

- a) NYCHA приостановило все требующие личного присутствия инспекции HQS до дальнейшего уведомления.
- b) NYCHA будет принимать сертификации владельцев для первичных инспекций касательно новой аренды, переезда и восстановления. NYCHA проведет повторную инспекцию квартиры, как только это станет безопасно.
- c) NYCHA будет принимать сертификации владельцев для новых арендуемых квартир, которые не прошли первичную инспекцию с неопасными для жизни условиями. NYCHA проведет повторную инспекцию квартиры, как только это станет безопасно.
- d) Опасные для жизни нарушения HQS (также известные как «круглосуточные нарушения») должны быть исправлены. NYCHA временно примет форму сертификации NE-2 и заполненный заказ(-ы) на проведение работ и/или оплаченный счет-фактуру от поставщика услуг за ремонтные работы в связи с круглосуточными нарушениями, указанными во время инспекций HQS 31 декабря 2019 г. или позже.
- e) NYCHA временно продлевает до дальнейшего уведомления срок рассмотрения не угрожающих жизни нарушений HQS для инспекций, проведенных 15 февраля 2020 г. или позже.
- f) NYCHA проводит дистанционные видеоинспекции (RVI) в рамках пилотной программы для повторной инспекции опасных для жизни условий и проведения отдельных инспекций по жалобам.

ПЕРВИЧНЫЕ ИНСПЕКЦИИ

1. Что такое первичная инспекция?

Первичные инспекции проводятся для новой аренды (новая аренда, переезд и восстановление) после подачи Запроса на сдачу в аренду (Request for Tenancy Approval, RFTA). Квартиры должны соответствовать HQS, прежде чем NYCHA сможет утвердить RFTA и заключить с владельцем контракт на получение финансовой помощи на аренду жилья (HAP).

3. Поскольку первичные инспекции приостановлены во время чрезвычайного положения в связи с COVID-19, как NYCHA подтвердит, что квартира соответствует требованиям HQS, чтобы одобрить RFTA?

До введения чрезвычайного положения в связи с COVID-19 NYCHA проводило требующие личного присутствия инспекции HQS перед оформлением новой аренды по 8 Программе. В качестве альтернативы непосредственной инспекции NYCHA примет по электронной почте:

- a) Заполненную форму Сертификации владельцем первичной инспекции (Промежуточная сертификация в связи с COVID-19) (форма удостоверяет, что условия в предполагаемой для аренды квартире соответствуют федеральным HQS, и владелец не имеет резонных оснований знать, что в предполагаемой для аренды квартире и в общественных местах здания существуют опасные для жизни условия); а также
- b) Эскиз плана этажа, который включает размеры каждой комнаты и расположение окон и дверей.

NYCHA проведет инспекцию квартиры, чтобы подтвердить, что она соответствует федеральным HQS, как только это будет безопасно.

4. Как я могу подать заполненную форму Сертификации владельцем первичной инспекции (Промежуточная сертификация в связи с COVID-19)?

Форма «Сертификация владельцем первичной инспекции» (Промежуточная сертификация в связи с COVID-19) будет включена в пакет на аренду жилья или выслана по почте. Владельцы должны подать заполненную Сертификацию владельцем первичной инспекции (промежуточная сертификация в связи с COVID-19), отправив ее по имейлу на S8.rtu@nycha.nyc.gov. NYCHA рассмотрит форму и, если она будет одобрена, а квартира будет по остальным критериям правомочна для аренды по 8 Программе, разрешит аренду и начнет выплаты помощи в оплате жилья.

5. Что будет, если форма Сертификации владельцем первичной инспекции (Промежуточная сертификация в связи с COVID-19) не будет правильно заполнена?

Если форма заполнена не полностью, сотрудники NYCHA свяжутся с вами для повторной ее подачи. Тем не менее, предоставление в NYCHA ложных заявлений или информации в форме «Сертификация владельцем первичной инспекции» (Промежуточная сертификация в связи с COVID-19) наказуемо в соответствии с федеральными и местными законами и является основанием для неодобрения аренды и/или расторжения контракта HAP.

Убедитесь, что все спальни соответствуют минимальным требованиям 80 квадратных футов (8 футов x 10 футов). Если при инспекции окажется, что какие-либо спальни не соответствуют этому требованию, NYCHA скорректирует выплаты субсидий задним числом, чтобы отразить стандарт оплаты для количества спален, которые соответствуют этому требованию, и может потребовать, чтобы квартиросъемщик переехал.

Если в ходе последующей инспекции будут обнаружены какие-либо другие нарушения, владелец будет иметь возможность выполнить любой необходимый ремонт в соответствии с обычными требованиями сроков HQS.

6. Если моя квартира не прошла первичную инспекцию, но аренда была одобрена с неопасными для жизни условиями, как я могу подтвердить, что был сделан ремонт?

Из-за чрезвычайного положения в связи с вирусом COVID-19, вплоть до дальнейшего уведомления, NYCHA временно разрешает владельцам, чья квартира не прошла первичную инспекцию из-за не угрожающего жизни нарушения, предоставлять форму «Сертификация о завершении ремонтов» (Certification of Completed Repairs NE-2) о подтверждении выполнения ремонтных работ. Владелец должен предоставить эту форму через Экстрасеть для владельцев (Owner Extranet). NYCHA проведет повторную инспекцию квартиры, как только это станет безопасно.

СЕРТИФИКАЦИЯ О ЗАВЕРШЕНИИ РЕМОНТОВ В СВЯЗИ С ОПАСНЫМИ ДЛЯ ЖИЗНИ («КРУГЛОСУТОЧНЫМИ») НАРУШЕНИЯМИ HQS

1. Что такое «Сертификация о завершении ремонтов»?

«Сертификация о завершении ремонтов» — это документ, подтверждающий, что нарушения HQS, отмеченные во время инспекции NYCHA, были исправлены в определенной квартире и/или здании.

Если во время инспекции HQS в квартире обнаружены нарушения HQS, владелец уведомляется посредством отправки ему Письма NE-1 - Опасные условия (форма NYCHA 059.307B). Как только недостатки устранены, владелец может предоставить сертификацию о завершении ремонтов в связи с не угрожающими жизни нарушениями (Сертификацию о завершении ремонтов NE-2, форма NYCHA 059.307) через Экстрасеть для владельцев.

Если нарушения HQS обнаруживаются в местах общественного пользования здания, владелец уведомляется посредством Письма NE-1PS владельцу - Нарушения HQS - Общественное место (форма NYCHA 059.348A). Как только недостатки устранены, владелец может предоставить сертификацию о завершении ремонтов в связи с не угрожающими жизни нарушениями (Уведомление о выполненных ремонтах здания NE-2PS, форма NYCHA 059.348) через Экстрасеть для владельцев.

2. Что такое круглосуточные нарушения?

Круглосуточные нарушения — это нарушения, представляющие угрозу для жизни, в том числе:

- Здание в неизбежной опасности обрушения
- Незаконные оконные решетки на пожарных лестницах
- Отсутствующие или неработающие детекторы дыма и/или угарного газа
- Утечка газа
- Дымящаяся/искрящаяся/оголенная проводка, которая может привести к поражению

- электрическим током или пожару
- Сильный урон от пожара
- Отсутствие вторичных средств выхода

3. Как сертифицировать ремонты в связи с круглосуточными нарушениями?

При нормальных обстоятельствах NYCHA не принимает сертификации, касающиеся круглосуточных нарушений, и вместо этого должно провести повторную инспекцию. Однако во время чрезвычайного положения в связи с COVID-19 NYCHA примет сертификацию, подтверждающую, что круглосуточные нарушения, указанные в ходе инспекции HQS 31 декабря 2019 года или позже, были исправлены. Сертификации не будут приняты по тем делам, которые были приостановлены из-за непрохождения инспекции, проведенной до 31 декабря 2019 года.

Для подачи сертификации в случаях непрохождения инспекции после 31 декабря 2019 г.:

- а) Войдите в Экстрасеть для владельцев <https://eapps.nycha.info/owners>.
- б) Ознакомьтесь с Письмом владельцу: Инспекция NE-1 Опасные условия (форма NYCHA 059.307B) и/или Уведомление о выполненных ремонтах здания NE-1PS.
- в) Заполните соответствующую Сертификацию о завершении ремонтов.
- г) Загрузите заполненный заказ(-ы) на проведение работ и /или оплаченный счет-фактуру(-ы) от поставщика услуг за ремонтные работы. Заказ на проведение работ и/или оплаченный счет-фактура должны включать адрес квартиросъемщика по 8 Программе (включая номер квартиры), дату завершения работ и описание выполненных ремонтов.
- е) Подайте заполненную форму и подтверждающую документацию через Экстрасеть для владельцев.

Владельцы, чья квартира не прошла проведенную до 31 декабря 2019 г. инспекцию из-за отмеченных круглосуточных нарушений, могут запросить проведение дистанционной видеоинспекции (RVI). Чтобы запросить проведение RVI, домовладельцы могут позвонить в Центр обслуживания клиентов (Customer Contact Center, CCC) NYCHA по тел. 718-707-7771 с понедельника по пятницу, с 8 утра до 4 вечера.

4. Когда будет принята сертификация о завершении ремонтов, касающаяся круглосуточных нарушений?

NYCHA примет Сертификацию о завершении ремонтов, только если:

- На Сертификации стоит подпись владельца;
- Заказ(ы) на проведение работ и /или оплаченный(-ые) счет-фактура(-ы) поданы и включают: i) адрес квартиросъемщика по 8 Программе (включая номер квартиры); ii) дату завершения работ; и iii) описание выполненных ремонтов;
- Квартиросъемщик не оспаривал никаких исправляемых нарушений; а также
- Дело было приостановлено в связи с непроходом инспекции, которая была проведена 31 декабря 2019 года или позже.

5. Что делать, если мой квартиросъемщик не предоставляет мне доступа в квартиру для ремонта недостатков HQS?

Владельцам будет предоставлено дополнительное время для ремонта не угрожающих жизни нарушений.

Опасные для жизни нарушения должны быть исправлены в течение 24 часов после непройденной инспекции. Если квартиросъемщик отказывается в доступе из-за опасного для жизни нарушения, отправьте ему письмо с запросом доступа по почте заказным письмом и загрузите копии этого письма и квитанции о его отправке в NYCHA через Экстрасеть для владельцев вместе с «Инспекция NE-1 Опасные условия» (форма NYCHA 059.307B), указав, что квартиросъемщик отказал в доступе.

ДИСТАНЦИОННЫЕ ВИДЕОИНСПЕКЦИИ (RVI)

1. Что такое «Дистанционная видеоинспекция» (remote visual inspection, RVI)?

RVI — это проверка стандартов качества жилья (HQS), проводимая с участием владельца или его представителя («доверенное лицо») на физическом месте расположения объекта, и инспектора HQS, осуществляющего проверку дистанционно. NYCHA запускает пилотный проект по тестированию RVI.

2. Кто имеет право на RVI?

Владелец может запросить проведение RVI, если квартира не прошла проверку из-за существующих в ней опасных для жизни условий и соответствует следующему:

- И владелец (или его доверенное лицо), и жилец соглашаются с RVI и записью проведения инспекции;
- Владелец (или доверенное лицо) будет находиться на месте инспекции в день и время ее проведения;
- На момент инспекции у владельца (или доверенного лица) должно быть полностью заряженное мобильное устройство с подключением к Интернету, загруженное на него бесплатное приложение Zoom или Microsoft Teams и следующее оборудование:
 - 25-футовая измерительная лента,
 - Фонарик,
 - Электрический тестер (тестер трехконтактной/цепи GFCI и двухконтактной розетки),
 - Цифровой инфракрасный термометр и
 - Выдвижная ручка (для доступа к детекторам угарного газа/дыма);

***Примечание:** NYCHA сообщит владельцу, какое приложение (Zoom или Microsoft Teams) загрузить на мобильное устройство перед проведением инспекции.*

- На месте проведения инспекции должно быть хорошее подключение к Интернету/Wi-Fi без «мертвых зон»;
- Запрос должен касаться повторной инспекции квартиры, не прошедшей проверку из-за существующих в ней опасных для жизни условий (обратите внимание: жалобы и запросы на особую инспекцию с RVI будут рассматриваться в индивидуальном порядке);
- Квартира не впервые сдается участнику 8 Программы;
- Квартиросъемщик в настоящее время является активным участником 8 Программы (а НЕ восстановлен в ней);

- Квартира соответствует указанным размерам и
- Подтверждаемый ремонт не относится к нарушениям в системе отопления и/или горячего водоснабжения.

3. Как запросить проведение RVI?

RVI можно запросить, связавшись с Центром обслуживания клиентов (ССС) по тел. 718-707-7771, с понедельника по пятницу с 8:00 утра до 4:00 дня. Представитель СССР создаст заказ на проведение RVI; этот заказ будет рассмотрен Отделом инспекции HQS, который определит, соответствует ли квартира требованиям RVI.