



# home

Жилищные программы и услуги для жителей Чикаго

**«Каждый человек заслуживает безопасного, достойного и доступного жилья, а также должен иметь право на выбор лучших вариантов жилья для себя и своей семьи»**



**- Руководитель  
Лиссетт Кастаньеда  
(Lissette Castañeda)**

Благодарность за предоставленные графические материалы: обложка на английском языке (по часовой стрелке): город Чикаго, Freerik, Freerik, Wikimedia, Unsplash, Wikimedia; обложка на испанском языке (по часовой стрелке): Freerik, Unsplash, Wikimedia, Wikimedia, Unsplash, Wikimedia; вторая сторона обложки: Wikimedia; стр. 1: город Чикаго; стр. 2 (по часовой стрелке): Pexels, iStock, Pexels, Unsplash; стр. 3 (по часовой стрелке): Pexels, Pexels, Pexels, Unsplash; стр. 4: Wikimedia; стр. 5: Wikimedia; стр. 6: город Чикаго; стр. 7: город Чикаго; стр. 8: город Чикаго; стр. 9 (по часовой стрелке): Unsplash, iStock; стр. 10: Unsplash; стр. 11: город Чикаго; стр. 12: iStock; стр. 14: iStock; стр. 15 (по часовой стрелке): Unsplash, Unsplash; обратная сторона обложки: ряд 1 (слева направо): Unsplash, Unsplash, Nappy Stock, ряд 2: Pexels, Unsplash, ряд 3: Wikimedia, Unsplash, Wikimedia, Unsplash, Wikimedia, ряд 4: Pexels, Unsplash, Pexels, Unsplash, Pexels, Nappy Stock, Pexels, Unsplash, ряд 5: Unsplash.



## МИССИЯ

Миссия Департамента жилищного обеспечения (Department of Housing) г. Чикаго заключается в расширении доступности жилья и его выбора для жителей, а также в защите их права на получение качественного, доступного, безопасного и пригодного для проживания жилья.



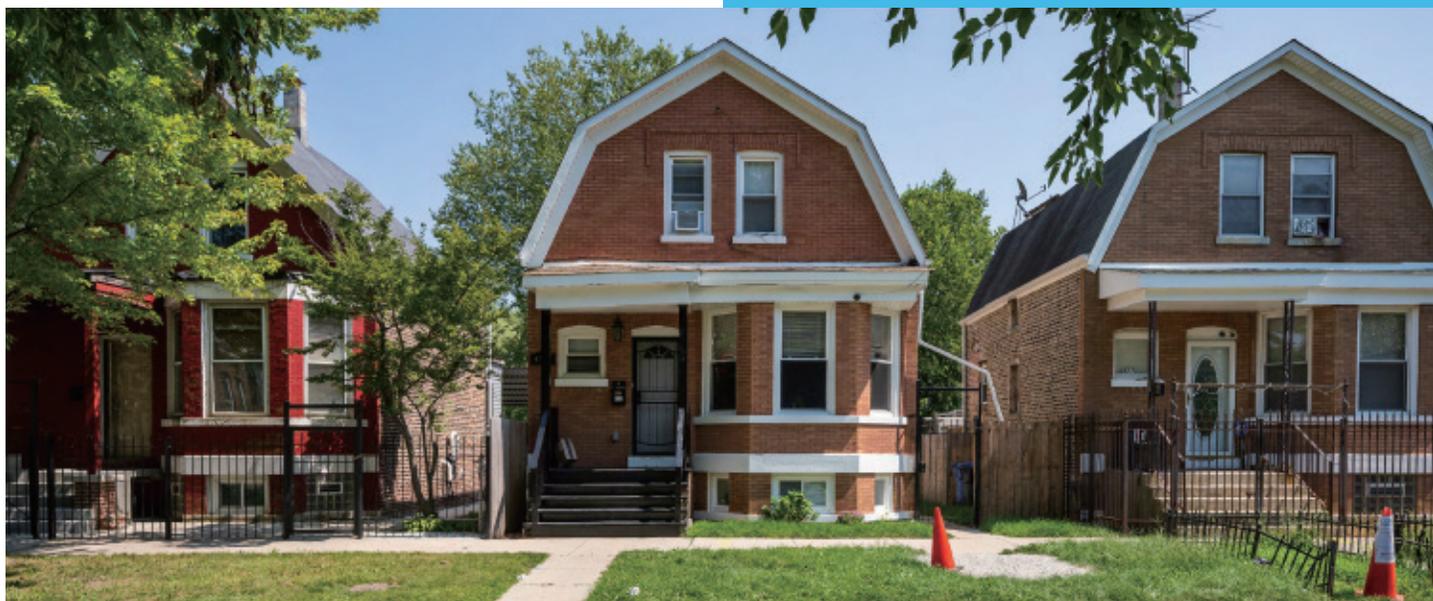
## ВИДЕНИЕ

Видение Департамента жилищного обеспечения г. Чикаго — справедливо распределить ресурсы по всем 77 районам, чтобы каждый житель г. Чикаго мог выбрать для длительного проживания качественное, доступное, безопасное и пригодное жилье.



## ЦЕННОСТИ

Работа Департамента жилищного обеспечения г. Чикаго заключается в создании и продвижении строительства качественных, доступных, безопасных и пригодных для проживания домов во всех 77 районах города, чтобы чикагцы находились поближе к ресурсам, необходимым им для процветания в любом возрасте.



Последнее обновление — июнь 2024 г. Информация о программе может меняться в период между обновлениями.



**процветание.**



Эта деятельность связана с принятием **радикальных** решений, которые требуют, чтобы мы бросали вызов системам. **Для этого необходимы действия и совместная работа .**

Это означает борьбу с исторически сложившейся расовой кредитной и инвестиционной политикой, с сопротивлением местных властей **прогрессу** и с глубоко укоренившимися формами сегрегации в нашем городе.

Она создает общественных организаторов, приверженных формированию благосостояния общества и реализации **прав человека на жилье.**

# содержание

## **Помощь покупателям жилья и домовладельцам**

Программы по налогообложению, кредитованию, взысканию на заложенное имущество и многое другое..... 4

## **Схема медианного дохода по региону**

Право на участие в программах в зависимости от дохода ..... 4

Программы по благоустройству и ремонту жилья ..... 10

## **Помощь арендаторам**

Указы, права арендаторов и многое другое ..... 12

**Службы экстренной помощи** ..... 15



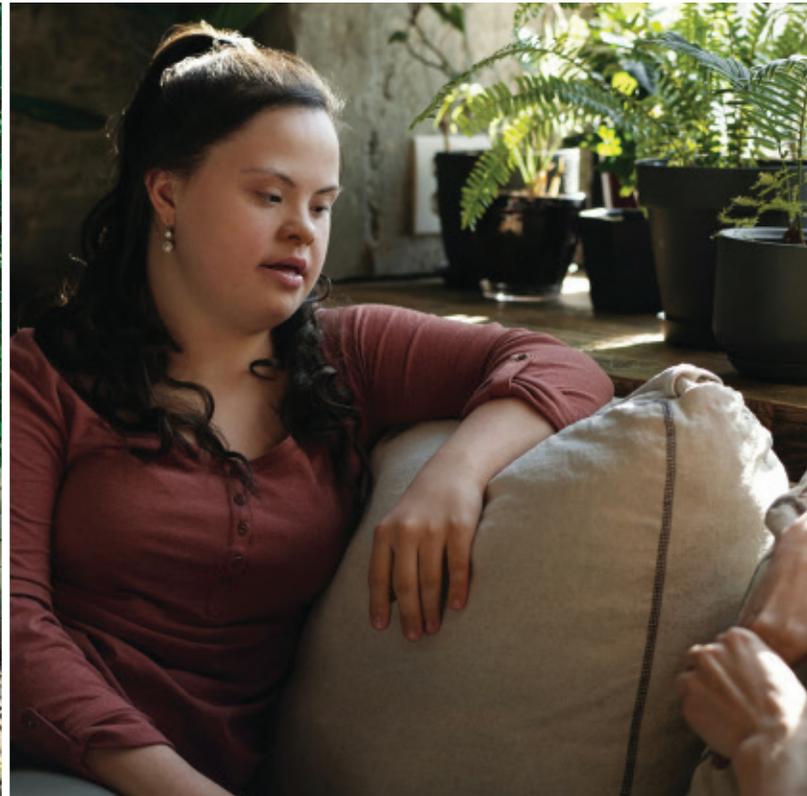


## Равенство

Мы уделяем первостепенное внимание обеспечению равенства в жилищной сфере для жителей г. Чикаго, права которых ущемлены по признаку расы, этнической принадлежности, гражданства, дееспособности, сексуальной ориентации, наличия арестов или судимостей, а также доходов.

## Сотрудничество

Это наша работа, но мы работаем не в одиночку. Мы являемся частью общественной системы, в которую входят здравоохранение, безопасность, образование, транспорт и другие сферы, стратегически и прозрачно работающие с правозащитниками, застройщиками и выборными должностными лицами над решением жилищных проблем и обеспечением расового равноправия нынешним и будущим жителям г. Чикаго.





## Приверженность делу

Мы радуемся, когда у чикагцев есть доступ к качественному, доступному, безопасному и пригодному жилью, и боремся за тех, кто лишен такой стабильности. Наши неравнодушные профессионалы используют свои совокупные знания во всем спектре типов жилья, удовлетворения потребностей жильцов и создания возможностей для укрепления благосостояния сообщества с каждой жилой единицей.

## Изобретательность

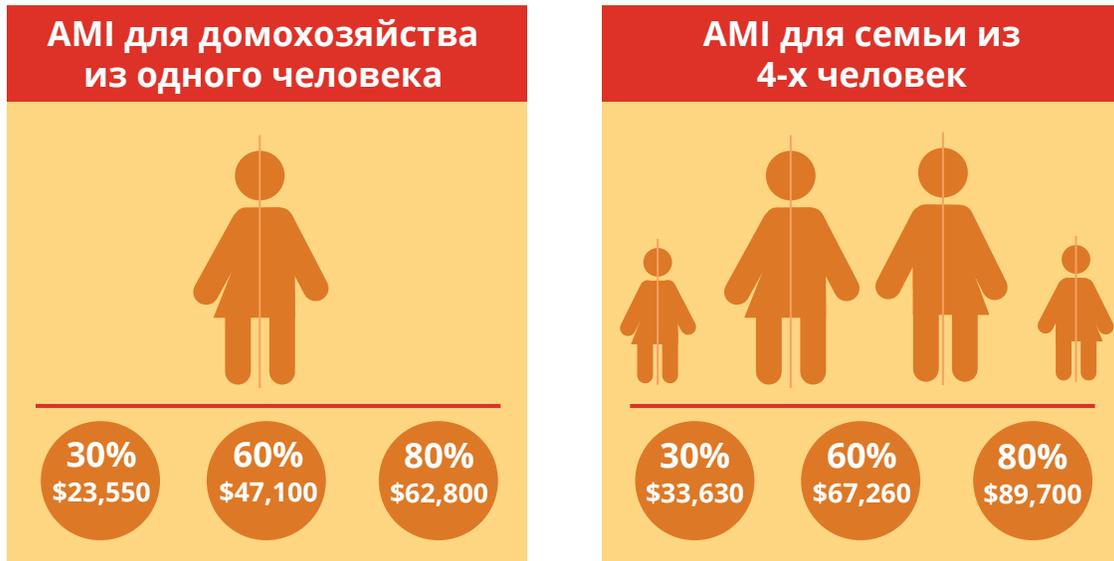
Мы используем все, что у нас есть, — наши профессиональные знания, практический опыт и подходы, основанные на данных, — чтобы влиять на долгосрочное планирование и способность оперативно реагировать на нужды чикагцев, особенно тех, чья жилищная стабильность находится под угрозой.



## Схема медианного дохода по региону (AMI)

[chicago.gov/areamedianincome](http://chicago.gov/areamedianincome)

В этом разделе приводится краткое описание метода определения максимального дохода для участия в программах, описанных в этой брошюре. Чтобы узнать, к какому уровню доходов относится ваше домохозяйство, посетите веб-страницу, указанную выше. Эти цифры ежегодно обновляются федеральным правительством.



Федеральные, государственные и местные законы устанавливают максимальный доход домохозяйств, получающих помощь в рамках различных программ Департамента жилищного обеспечения (Department of Housing, DOH). В соответствии с политикой и правилами, которыми руководствуется каждая программа, максимальный уровень дохода для разных программ DOH различен. Указанные выше максимально допустимые доходы относятся к общему доходу домохозяйства, который включает доход всех взрослых членов домохозяйства. Для получения информации о разных уровнях доходов или о больших домохозяйствах смотрите полную схему по ссылке выше. Максимально допустимые уровни дохода указаны для района Чикаго-Нейпервилл-Джолиет согласно данным руководства Департамента жилищного обеспечения и городского развития (Department of Housing and Urban Development, HUD) по справедливой рыночной арендной плате (Fair Market Rents, FMR) и максимально допустимым уровням дохода, установленным для больших городов с пригородами. Руководство действует до момента его замены на другое.

- Максимально допустимые уровни дохода в размере 30%, 50% и 80% AMI, опубликованные HUD.
- Остальные максимально допустимые уровни дохода рассчитываются по методике HUD, исходя из очень низкого уровня дохода (50% AMI).
- Максимально допустимые уровни дохода для домохозяйства из 9 человек рассчитываются в размере 140% от максимально допустимого уровня дохода для домохозяйства из 4 человек. Максимально допустимые уровни дохода для домохозяйства из 10 человек рассчитываются в размере 148% от максимально допустимого уровня дохода для домохозяйства из 4 человек.

# ПОМОЩЬ ПОКУПАТЕЛЯМ И ДОМОВЛАДЕЛЬЦАМ

Действие программ зависит от наличия финансирования. Заявители должны соответствовать всем требованиям, предъявляемым к кандидатам на участие в программе. Все программы доступны для граждан и жителей США, проживающих в стране на законных основаниях. Программы, отмеченные \*, доступны домохозяйствам со смешанным статусом.

## ДОМОВЛАДЕЛЬЦЫ И ПОКУПАТЕЛИ



## Чикагский жилищный трест\*

[chicagohousingtrust.org](http://chicagohousingtrust.org)

Чикагский жилищный трест (Chicago Housing Trust) дает возможность работающим людям и семьям приобрести собственное жилье по доступной цене в районах, имеющих хорошую транспортную доступность, предприятия розничной торговли, рабочие места, школы, парки и объекты социальной инфраструктуры. Программа предназначена для сохранения доступности жилья в долгосрочной

перспективе, обеспечивая домовладельцам возврат инвестиций по мере накопления капитала. Жилищный трест выступает в качестве партнера в процессе владения, предоставляя домовладельцам доступ ко многим преимуществам традиционного владения, а также сеть поддержки для обеспечения их постоянного успеха. Такую долгосрочную безопасность, стабильность и рост благосостояния невозможно найти при съеме жилья, а для работающих людей и семей оно остается

недоступным в условиях рыночной стоимости недвижимости. Жилищный трест помогает чикагцам, живущим в унаследованном жилье, оставаться в родных местах, когда районы меняются в результате вытеснения текущего населения или реновации. В то же время он позволяет расширить доступ жителей западной и южной частей города к высоко перспективным районам на севере и в центральной части города.



## Инициатива по реабилитации проблемных зданий (Troubled Building Initiative)\*

[chicago.gov/troubledbuildings](https://chicago.gov/troubledbuildings)

Проблемные здания — как пустующие, так и заселенные — наносят ущерб району, снижают стоимость недвижимости и способствуют росту преступности, подвергают риску арендаторов и соседей, а если не принять меры, могут запустить цикл сокращения капиталовложений и деградации района. Однако эти же здания, если их переоборудовать, могут оживить близлежащее окружение.

Сведения о зданиях поступают в программу из многих источников, включая городские департаменты, членов совета района, общественные организации и заинтересованных граждан.

Чтобы сообщить о проблемном здании, позвоните по номеру 311. В конце звонка спросите у оператора службы 311 номер заявки на услугу или "SR" (service request).



## Строительство микрорайонов и доступного жилья (BNAH)

[chicago.gov/bnah](https://chicago.gov/bnah)

В рамках программы «Строительство микрорайонов и доступного жилья» (Building Neighborhoods and Affordable Homes, BNAH) покупателям, отвечающим требованиям, предоставляются льготные субсидии для приобретения первичного, не сдаваемого внаем жилья, которое представляет собой недавно сданные односемейные и двухквартирные жилые дома, недавно построенные в соответствии с соглашением о перепланировке земельных участков, заключенным с администрацией г. Чикаго,

или в рамках программы «Городские лоты для работающих семей» (City Lots for Working Families, CL4WF).

Чтобы стимулировать рынок домовладения и активизировать усилия по возрождению города в целом, программа предоставляет до \$100,000 в качестве помощи для отвечающих требованиям покупателей, по скользящей шкале, основанной на медианном доходе по региону (Area Median Income, AMI) и проживании в районе.



## Консультационные центры по жилищным вопросам (НСС)\*

[chicago.gov/housingcounseling](https://chicago.gov/housingcounseling)

Уполномоченные агентства (Delegate Agencies) Консультационных центров по жилищным вопросам (Housing Counseling Centers, НСС) — это агентства по жилищному консультированию, сертифицированные HUD, с персональными сертифицированными HUD-консультантами, предоставляющими комплексные консультации и обучение в жилищной сфере. Сертифицированные HUD-консультанты по жилищным вопросам помогут вам разобраться во многих ситуациях, связанных с жильем, — от начала процесса покупки жилья до работы с обслуживающей вас кредитной организацией в случае обращения взыскания на заложенную недвижимость или понимания ваших прав как арендатора. НСС предлагают следующие виды консультаций и обучения:

1. Управление финансами: помогает жителям Чикаго улучшить свое финансовое положение, предоставляя индивидуальные рекомендации по ведению бюджета и кредитованию, управлению активами и их защите.
2. Перед покупкой жилья: помогает жителям Чикаго, заинтересованным в покупке жилья, сориентироваться в этом процессе, предлагает восьмичасовой курс обучения для покупателей жилья, который может включать шесть часов обучения перед покупкой и два часа индивидуальных консультаций.
3. После покупки жилья: оказывает помощь законопослушным домовладельцам г. Чикаго в вопросах, не связанных с владением недвижимостью, таких как рефинансирование, грабительское кредитование, налоги на недвижимость, процесс страхования недвижимости, а также общие сведения о наследстве, имуществе и завещаниях.
4. Недопущение взыскания на заложенную недвижимость: помогает чикагским домовладельцам, которым грозит взыскание на заложенную недвижимость, вникнуть в процесс смягчения последствий потери недвижимости и напрямую работать с текущими кредиторами или обслуживающими кредитными организациями.
5. Аренда жилья (также известная как консультации в области аренды): помогает текущим и потенциальным арендаторам в поиске доступного жилья, информирует их о правах и обязанностях арендатора, а также помогает удерживать за собой арендованное жилье.
6. Покупка кондоминиума: дополнительные просветительские мероприятия для чикагцев, желающих приобрести квартиру в городе Чикаго, которые помогут справиться со сложностями, связанными с покупкой кондоминиума и его структурой.



**Указ о защите владельцев недвижимости от спекулятивных и грабительских действий (Property Owners Protections from Speculative and Predatory Tactics Ordinance)\***

Указ о защите домовладельцев защищает владельцев от принудительного или назойливого сообщения о продаже их объекта недвижимости.

Владельцы недвижимости должны попросить агента прекратить общение с ними на 180 дней. Агенты, которые не выполняют требования, могут быть оштрафованы на сумму до \$10,000 за каждое нарушение.

Позвоните по номеру 311, чтобы сообщить о жалобе.

# программы по благо- устройству и ремонту ЖИЛЬЯ

Действие программ зависит от наличия финансирования. Заявители должны соответствовать всем требованиям, предъявляемым к кандидатам на участие в программе. Все программы доступны для граждан и жителей США, проживающих в стране на законных основаниях. Программы, отмеченные \*, доступны для домохозяйств со смешанным статусом.



## Мелкий доступный ремонт для пожилых людей (SARFS)\*

[chicago.gov/sarfs](http://chicago.gov/sarfs)

Программа «Мелкий доступный ремонт для пожилых людей» (Small Accessible Repairs for Seniors, SARFS) обеспечивает безопасность, защиту и улучшение доступности, чтобы помочь пожилым людям оставаться в своих домах. Для участия в программе возраст заявителя должен быть не менее 60 лет, доход домохозяйства не должен превышать 80% от медианного дохода по региону, он должен быть владельцем жилья и проживать в нем, а в здании должно быть не более четырех единиц жилья или менее. Услуги по ремонту ограничиваются мелким ремонтом и не могут превышать \$15,000.00. К видам ремонта, на который можно рассчитывать, относятся поручни, рычажные смесители, двери, полы и окна.

В связи с большим спросом участие в программе происходит в порядке общей очереди. Посетите веб-сайт, чтобы узнать, открыта ли очередь на участие в программе.

## Чикагская ассоциация владельцев бунгало (CBA)\*

[chicagobungalow.org](http://chicagobungalow.org)

Чикагская ассоциация владельцев бунгало (Chicago Bungalow Association) предоставляет домовладельцам программы энергоэффективности и просветительские ресурсы для поддержания, сохранения и адаптации их чикагских бунгало и старинных домов, таким образом укрепляя районы, в которых они проживают. В партнерстве с ComEd, Nicor Gas, Peoples Gas и North Shore Gas организация предоставляет клиентам бесплатные услуги и улучшения в сфере энергоснабжения дома. Для получения дополнительной информации посетите веб-сайт [chicagobungalow.org](http://chicagobungalow.org).

## Программа «Аварийный ремонт системы отопления» (Emergency Heating Repair Program, EHRP)\*

[chicago.gov/housing](http://chicago.gov/housing)

Программа «Аварийный ремонт системы отопления» предоставляет гранты соответствующим требованиям владельцам жилых домов, имеющих от одной до четырех жилых единиц, чтобы помочь им в аварийном ремонте системы отопления в зимний период. Средний размер гранта составляет \$7,000 для семей с доходом, не превышающим 80% AMI.

## Пилотная программа «Создание дополнительной жилищной единицы» (Additional Dwelling Unit, ADU)

[chicago.gov/adu](http://chicago.gov/adu)

Пилотная программа «Создание дополнительной жилищной единицы» помогает домовладельцам получить дополнительный доход или легче пережить старость, добавив к своей собственности одну дополнительную единицу. Домовладелец может пристроить флигель или подвал с выходом в сад, не прибегая к зонированию. Домовладельцам, отвечающим требованиям, предоставляется финансовая помощь.



## Программа «Ремонт жилья» (Home Repair Program, HRP)\*

[chicago.gov/hrp](http://chicago.gov/hrp)

Программа «Ремонт жилья» (ранее известная как Программа «Ремонт крыши и крыльца») предоставляет гранты домовладельцам с высоким уровнем дохода на ремонт крыши или крыльца. В этой программе могут участвовать жители, которые владеют и занимают односемейное или двухсемейное жилье (1–2 единицы) и соответствуют требованиям по уровню дохода. В программе могут участвовать домохозяйства, зарабатывающие не более 50% от медианного дохода по региону (AMI). Это должно быть основное и единственное место жительства домовладельца.

# ПОМОЩЬ АРЕНДАТОРАМ

Действие программ зависит от наличия финансирования. Заявители должны соответствовать всем требованиям, предъявляемым к кандидатам на участие в программе. Все программы доступны для граждан и жителей США, проживающих в стране на законных основаниях. Программы, отмеченные \*, действуют для домохозяйств со смешанным статусом.

# арендаторы



## Указ об арендодателях и арендаторах жилых помещений (Residential Landlord and Tenant Ordinance, RLTO)\*

[chicago.gov/rlto](https://chicago.gov/rlto)

Указ об арендодателях и арендаторах жилых помещений определяет юридические права и обязанности арендодателей и арендаторов для большинства объектов аренды. Цель RLTO, утвержденного в 1986 году и дополненного в течение многих лет, — «защита и укрепление здоровья, безопасности и благополучия граждан», а также «поощрение арендодателей и арендаторов к поддержанию и улучшению качества жилья» в масштабах города.

Права и обязанности, предусмотренные указом, включают:

- общие обязанности арендатора;
- право арендодателя на доступ в сдаваемое жилье;
- страховые депозиты и предоплата аренды;
- общие обязанности арендодателя;
- идентификация владельца и агента;
- уведомление об условиях, влияющих на пригодность для проживания;
- средства защиты арендодателя и арендатора;
- запрет на ответные действия со стороны арендодателя;
- краткие сведения об указе, прилагаемом к договору аренды.

Также требуется, чтобы арендодатель предоставлял краткое изложение RLTO потенциальным арендаторам и прилагал его к каждому письменному договору аренды и его продлению.

## Указ о справедливом уведомлении\*

[chicago.gov/fairnotice](https://chicago.gov/fairnotice)

Указ о справедливом уведомлении (Fair Notice Ordinance) был одобрен Чикагским городским советом (Chicago City Council) в июле 2020 года. В нем установлены новые права и обязанности арендаторов и арендодателей, чтобы обеспечить арендаторам г. Чикаго больший уровень стабильности. Самое главное, указ увеличивает количество уведомлений, которые должен направить арендодатель, чтобы сообщить о том, что он не будет продлевать или расторгать договор аренды или же не будет повышать арендную плату. Указ также увеличивает срок, в течение которого арендатор может прекратить процесс выселения, оплатив задолженность по арендной плате и судебные издержки арендодателя.

Если ваш арендодатель намерен расторгнуть договор аренды или повысить арендную плату, он обязан:

- отправить уведомление за 30 дней, если вы прожили в квартире 6 месяцев или меньше;
- отправить уведомление за 60 дней, если вы прожили в квартире от 6 месяцев до 3 лет;
- отправить уведомление за 120 дней, если вы прожили в квартире более 3 лет.

## Горячая линия по правам арендаторов\*

[773-292-4988](tel:773-292-4988)

Городская организация арендаторов (Metropolitan Tenants Organization) контролирует работу горячей линии по правам арендаторов при поддержке Департамента жилищного строительства. Номер горячей линии: (773) 292-4988; время работы: с понедельника по пятницу, с 1:00 pm до 5:00 pm. Вы также можете получить информацию в веб-приложении "Squared Away Chicago".



## Список ресурсов по доступному арендному жилью\*

[chicago.gov/AFRentResourceList](https://chicago.gov/AFRentResourceList)

Этот список доступного арендного жилья был составлен при поддержке администрации города Чикаго, чтобы помочь и сориентировать людей, ищущих доступное арендное жилье разных районах города. Департамент жилищного строительства стремится сделать наши районы сильными, безопасными и доступными для всех жителей Чикаго.

## Незаконные блокировки доступа в жилье\*

[chicago.gov/rentingright](https://chicago.gov/rentingright)

Блокировки доступа в жилье незаконны. Пострадавшие арендаторы должны позвонить по номеру 311, чтобы подать официальное заявление в полицию с подробным описанием инцидента с блокировкой. «Блокировка» имеет место, когда арендодатель предпринимает или угрожает предпринять любое из следующих действий в отношении дома или квартиры, в которой проживает арендатор:

- смена или отключение входных замков;
- блокировка любого входа;
- демонтаж дверей или окон;
- отключение или вмешательство в инженерные сети жилого помещения, включая отопление, электричество, газ, горячую или холодную воду, водопровод и телефонную связь;
- демонтаж бытовой техники или оборудования;
- удаление личного имущества арендатора;
- применение или угрозы насильственных действий в отношении арендатора или его имущества;
- любое другое действие, делающее недвижимое имущество недоступным или непригодным для проживания.

## Программы субсидирования аренды жилья для арендодателей

[chicago.gov/rentalsubsidies](https://chicago.gov/rentalsubsidies)

Программы субсидирования аренды жилья предоставляют помощь чикагским арендодателям в обеспечении стабильности жилья для чикагских семей.

Участвуя в этих программах, арендодатели могут получать стабильный доход от арендной платы, доступ к фонду снижения рисков, возможность заселения свободных жилых единиц и административную поддержку. В результате домовладельцы могут помочь перевести семьи в стабильное жилье, сократить число бездомных в своем районе и получить поддержку для дальнейшего предоставления жилья в своем районе.

# службы экстренной ПОМОЩИ

Если вам нужно срочно найти приют, позвоните по номеру 3-1-1 из любого места города Чикаго, чтобы получить место в приюте.

## Департамент по делам семьи и социальной поддержки (DFSS)\*

[chicago.gov/fss](https://chicago.gov/fss)

Департамент по делам семьи и социальной поддержки (Department of Family and Support Services) — это ведущее ведомство города Чикаго, которое контролирует сеть программ по предоставлению ночлега и временных приютов. Это более 3000 койко-мест в 50 отдельных учреждениях, которыми управляют 29 различных уполномоченных агентств. Помощь с проездом в приют и размещение в нем осуществляется круглосуточно по номеру 311.

## Программа «Помощь в аренде жилья» (Rental Assistance Program, RAP) DFSS\*

[chicago.gov/fss/RAP](https://chicago.gov/fss/RAP)

Программа «Помощь в аренде жилья» находится в ведении DFSS и предоставляет краткосрочную финансовую помощь с оплатой аренды, коммунальных услуг, погашением задолженности и другими расходами, связанными с обеспечением стабильности жилья. Помимо финансовой помощи, жители также получают помощь в обеспечении стабильности жилья, направленную на составление бюджета и решение проблем, которые изначально привели к жилищному кризису.



## Центры обслуживания населения (Community Service Centers) DFSS\*

[chicago.gov/fss/RAP](https://chicago.gov/fss/RAP)

Эта служба предназначена для людей и семей, нуждающихся в доступе к широкому спектру ресурсов, таких как помощь в аренде жилья, коммунальные услуги, продукты питания, одежда, помощь при домашнем насилии, обучение и трудоустройство, а также услуги для арестованных или осужденных лиц. Центры также служат для обогрева и охлаждения в периоды экстремальных погодных условий. Часы работы центра: с 9 am до 5 pm, с понедельника по пятницу.

### Englewood Community Service Center

1140 West 79th Street (312) 747-0200

### Garfield Community Service Center

10 South Kedzie Avenue (312) 746-5400

### Dr. Martin Luther King Community Service Center

4314 South Cottage Grove (312) 747-2300

### North Area Community Service Center

845 West Wilson Avenue (312) 744-2580

### South Chicago Community Service Center

8650 South Commercial Avenue (312) 747-0500

### Trina Davila Community Service Center

4312 West North Avenue (312) 744-2014



Chicago Department of Housing  
121 N. LaSalle St. Room 1006  
Chicago, IL 60602  
(312) 744-3653

 @ChicagoDOH

 /ChicagoDOH

 ChicagoDOH