



East Portland Action Plan (EPAP)

Предупреждение вынужденного переселения граждан

Рекомендации для Восточного района Портленда

Следует приступить к привлечению граждан в ходе использования всех рекомендуемых мер:

В процессе осуществления мер по предупреждению вынужденного перемещения населения Восточного района Портленда важно постоянное участие граждан, чтобы обеспечить руководство и направление в выборе стратегии для разрешения выявленных на местном уровне проблем и распределения ресурсов.

Следующий* процесс будет содействовать активному вовлечению местной общественности в качестве партнеров в работу, направленную на достижение надежных и справедливых результатов в предотвращении вынужденного переселения жителей в Восточном районе Портленда.

*Настоящие рекомендации представляют собой новую версию документа «Рекомендации по предотвращению вынужденного переселения в местных сообществах». Эти рекомендации были составлены несколькими местными общественными организациями и представлены в качестве вклада для обновленной редакции «Комплексного плана развития города Портленд» в феврале 2015 года.

- 1) Предоставит широкий спектр возможностей для гражданского участия с целью обеспечения желаемого доступа и включения в принятие решений тех лиц, на судьбу которых могут негативно повлиять проводимые мероприятия, направленные на облагораживание района и повышение его приспособленности для проживания.
- 2) Окажет благоприятное воздействие на развитие существующих позитивных отношений между местными сообществами и органами городского управления путем наложения на них ответственности за результаты мероприятий, направленных на повышение уровня благосостояния местных сообществ и их участия в жизни города, а также за выполнение договоров о развитии местных сообществ, которые должны быть составлены с целью предоставления преимуществ, когда это возможно, жителям Восточного района Портленда, на жизнь которых неблагоприятно повлияли мероприятия, направленные на облагораживание района и повышение его приспособленности для проживания.
- 3) Признает, что органы городского управления несут ответственность за внесение в свои планы выполнение задач по удовлетворению нужд и организации работы с местными сообществами, для которых характерен несопоставимо низкий уровень обслуживания, недостаток необходимых ресурсов и которые недостаточно представлены в органах управления, а также отдавать предпочтение тем политическим задачам, которые определяются потребностями для того, чтобы добиться большей справедливости для тех граждан, на жизнь которых оказали неблагоприятное воздействие мероприятия, направленные на облагораживание района и повышение его приспособленности для проживания.
- 4) Расширит возможности для конструктивного участия местного сообщества и добиваться организации эффективных общественных процессов, которые будут прозрачными, хорошо разработанными и продуманными с учетом культурной и языковой специфики и со значимым участием местного населения. Всё это может быть достигнуто в результате

повсеместного принятия рекомендуемых мер, начиная с постановки проблемы, анализа, определения конкретных задач, и далее включая практическую реализацию, регулярный контроль, оценку, отчетность и контроль за исполнением.

- 5) Повысит активность местного сообщества для обеспечения его значимого участия, предложения инновационных идей, способности разрешения проблем и его лидирующей роли путём распределения достаточных ресурсов, чтобы добиться реальных результатов гражданского участия.
- 6) Использует открытые замечания в качестве оценки роли местного сообщества, основанного на принципе справедливости, в поддержке внимательного обсуждения и недопущения негативных последствий политики, претворение в жизнь которой приводит к несоизмеримо неблагоприятным последствиям, независимо от намерений.

Комплекс мер, которые следует осуществить**

(приводятся не в приоритетном порядке)

Гранты для организации работы по привлечению местного населения к участию в выполнении плана действий Восточного Портленда.

Предоставят средства программы грантов для привлечения местного населения к участию в выполнении плана действий Восточного района Портленда. В рамках этой программы распределяются денежные средства на осуществление проектов, ориентированных на группы населения определенной расовой и этнической принадлежности, говорящих на определенном языке, которые не получают обслуживания и ресурсов в должном объеме и, как правило, не участвуют в принятии решений. Применение этой меры является подтверждением того, что это наилучшая практика для выполнения плана действий Восточного района Портленда в местах, где проживают представители множества разнообразных культур.

Обеспечение прожиточного минимума

Дополнительный доход позволит жителям района снимать в аренду или приобретать более дорогое жилье. Это поможет поднять уровень дохода жителей, имеющих работу, но работодатели смогут принимать на работу меньшее количество работников, хотя это не имело места в прошлом. Это не будет полезным для тех граждан, которые имеют фиксированный доход или которые не имеют работы, однако, это будет полезным для большей части населения, особенно для работающих бедных жителей района. Статистические данные свидетельствуют о том, что заработная плата жителей Восточного района Портленда является более низкой, поэтому существует мнение, что это повлияет на жизнь многих жителей Восточного района Портленда.

** Когда мы говорим "с низким уровнем доходов", мы имеем в виду семьи, живущие на средства, составляющие 60% усредненного дохода или ниже.

Прием на работу местных жителей

Это требует, чтобы застройщики и подрядчики отдавали предпочтение местным жителям при найме на работу (согласно определению жителей Восточного района Портленда), а также женщинам и представителям меньшинств. Это требование является составной частью Договора о развитии местного сообщества (СВА). Это требование уже было рассмотрено и одобрено планом ЕРАР в качестве выгодного для жителей Восточного района Портленда, поскольку оно обеспечивает заработную плату, достаточную для содержания семьи. Школьный округ Дэвида Дугласа насчитывает 26% сотрудников из меньшинств, которые работают над проектом Ерла Бойля. С учетом прогнозируемого развития в Восточном районе Портленда это будет играть значительную роль для роста количества рабочих мест, обеспечивающих заработную плату для семей в районе.

Заключение договоров с представителями национальных меньшинств

В Восточном районе Портленда проживает самое большое в процентном отношении количество жителей, которых по определению можно отнести к категории «меньшинств». В связи с этим заключение договоров с ними должно помочь в трудоустройстве жителей Восточного района Портленда из меньшинств, предоставляя им работы, обеспечивающие заработную плату для содержания семьи, и таким образом предотвращая недобровольное переселение. Нет никакой гарантии, что заключение договоров подряда с представителями меньшинств будет действительно полезно для населения Восточного района Портленда, поэтому необходимо сочетать эту меру с предпочтительным принятием на работу местных жителей и договорами о развитии района (СВА).

Коммерческая стабилизация и стабилизация арендной платы

В нее включены меры, направленные на претворение в жизнь проектов Инициативы для процветания района города (NPIs) и Главная улица, которые используются для экономического развития, включая украшение фасадов магазинов, целенаправленную поддержку коммерческих предприятий, благоустройство, привлечение предпринимателей и коммерческое развитие, контролируемое населением. Использование коммерческой стабилизации и

стабилизация арендной платы может предотвратить перемещение существующих коммерческих предприятий из Восточного района Портленда по мере того, как для новых компаний становится привлекательным переезд в облагораживаемые районы.

Закон о местных реинвестициях

Банки и больницы должны реинвестировать в местные сообщества, находящиеся в радиусе от 3 до 5 миль от каждого учреждения. Эта программа была разработана на федеральном уровне в качестве руководства для банков по предоставлению займов и других местных инвестиций, доступных для всех, в особенности для местных жителей. Представителям местных национальных сообществ и меньшинств несоразмерно отказывают в ссудах. Мы можем выступать в поддержку этой меры, чтобы обеспечить стабилизацию и рост коммерческих предприятий, принадлежащих местным жителям, женщинам и представителям меньшинств. Преимущества субсидий для экономического развития, развитие партнерских отношений, а также одновременное облагораживание района и финансирование строительства качественного жилья для жителей с низким уровнем доходов, наличие системы оказания помощи начинающим коммерческим предприятиям или другие местные общественные начинания могут помочь предотвратить перемещение населения.

Коммерческое транзитно-ориентированное развитие (TOD)

Выделяются средства на реализацию проектов, удовлетворяющих требованиям для получения финансовой поддержки и стимулирующих развитие, для повышения местного доступа к общественному транспорту, и часто в них включаются элементы дизайна и землепользования для повышения объема пассажирских перевозок общественного транспорта и ограничения случаев использования одного автомобиля на одного человека. Стимулы развития TOD для удержания коммерческой деятельности в районе и рост ближайших существующих и планируемых транспортно-пересадочных узлов могут содействовать развитию и трудоустройству. Однако использование развития TOD не было рекомендовано для целей строительства жилья, к которому применимы налоговые скидки и обязательство ограниченной во времени доступности по цене, если финансирование не направлено на проект некоммерческой застройки, который будет поддерживать ценовую доступность.

Договоры о развитии местного сообщества (СВА)

Это договор с государственным органом, застройщиком или другим ведомством с целью обеспечения определенных преимуществ для местного сообщества или района в обмен на выполнение некоторых условий этим сообществом или районом. В отношении государственных проектов договоры о развитии района могут быть заключены после согласования с государственной службой, выступившей с инициативой, и могут быть включены в Запрос на контрактное предложение (RFP) с подрядчиками. При участии частных застройщиков преимущества могут быть обговорены в контракте, заключенном с группами местной общественности, которые в дальнейшем согласятся (или не будут возражать против) на внесение поправок в проект. В соответствии с договорами о развитии района были выделены средства для подготовки работников, найма на работу местного населения, обеспечения доступных по цене детских учреждений и жилищных единиц, предоставления пособий для оплаты расходов на переезд, поддержки возможностей трудоустройства с заработной платой, достаточной для содержания семьи, и других общественных благ.

Стабилизация арендной платы

Подобно существующей в штате Орегон защите от повышения налогов на недвижимость стабилизация арендной платы обеспечивает защиту жильцов многосемейных жилых комплексов от чрезмерных повышений арендной платы. Это становится возможным в связи с введением обязательного требования повышения арендной платы постепенно и в разумных размерах, в то же время содействуя тому, чтобы домовладельцы получали справедливую норму прибыли от своих инвестиций.

Выселение на законном основании (JCE), контроль за исполнением законов и просветительская работа с арендаторами жилья

Контроль за соблюдением закона при выселения осуществляется применением законов, которые защищают права арендаторов, гарантируя, что арендодатели могут выселить арендаторов только при наличии обоснованной причины, такой как неуплата арендатором арендной платы или порча имущества. В то время как выселение на законном основании (JCE) обеспечивает такую защиту арендаторам,

за арендодателями остается полное право выселить арендатора за нарушение договора об аренде. Контроль за исполнением законов заставляет арендодателей устранять недостатки, которые делают жилые помещения небезопасными для проживания. Контроль за исполнением законов может обеспечить ответственное отношение владельцев многосемейных жилых комплексов к содержанию своей недвижимости. При обнаружении нарушений жилищного законодательства и отсутствии их устранения власти могут назначить значительные штрафы для уплаты арендодателями. Разъяснение прав и обязанностей арендаторов должно быть включено в качестве активного компонента в положение о законном выселении и контроле за соблюдением закона, чтобы обеспечить надлежащий контроль и введены в действие систем.

Анализ последствий применения мер по предотвращению переселения

Анализ мер, направленных на предотвращение переселения является механизмом, который требует предварительной оценки потенциального влияния застройки на перемещения населения в данном районе (обычно в радиусе одной мили) до начала строительства в нем многоквартирных жилых комплексов или коммерческой застройки.

Реконструкция приобретенного жилья для обеспечения его доступности

Это относится к государственным жилым фондам для покупки существующих многосемейных квартирных комплексов, которые находятся в плохом состоянии, и для реконструкции объектов для использования их в качестве доступного жилья, которое будет в ведении государственного органа или некоммерческой организации, обслуживающей население с низким уровнем дохода.

Постановление муниципальных властей о нулевых чистых потерях/сохранении доступного жилья

Чистые потери сводятся к нулю, когда городская администрация должна содержать постоянное количество единиц доступного жилья посредством сохранения существующего жилищного фонда, строительства нового жилья или восполнением потерянных единиц жилья. Постановление о сохранении доступного жилья устанавливает

порядок, который обеспечивает сохранение в течение периода времени постоянного количества единиц жилья, доступного для лиц с низким или средним уровнем дохода.

Расширение частного и кооперативного домовладения

Это предусматривает создание программ для увеличения возможностей покупки дома для семей с низким уровнем доходов. Это означает, что устраняются некоторые барьеры для домовладельцев, поэтому покупка домов становится более легкой процедурой для групп населения, которые часто не в состоянии приобрести дома в свое личное пользование. Кооперативное владение многосемейным квартирным комплексом имеет место, когда группа лиц формирует коллективную коммерческую корпорацию для совместного владения зданием. Члены кооператива работают вместе для достижения общих целей на основе организации демократического контроля и принятия решений. Члены кооператива могут быть или не быть жильцами здания, находящегося в совместном владении.

Включающее зонирование

Это требует, чтобы застройщики сделали определенный процент единиц жилья в новой жилой застройке доступным для семей с низким и средним уровнем доходов. Взамен этого застройщики получат неденежную компенсацию в виде разрешений на строительство объектов с большей жилой площадью, отклонений от требований земельного кодекса, ускоренной процедуры получения разрешения на выполнение строительных работ или другие подобные преимущества, которые помогут снизить стоимость строительных работ или будут способствовать достижению целей застройщика. Это может быть сделано в застройках с множеством домов для одной семьи или многосемейными квартирными комплексами.

Сохранение возможностей домовладения и проживания в собственном доме для лиц с низким уровнем дохода

По мере повышения стоимости домов растут налоги, и лица, живущие на ограниченные и фиксированные доходы, не в состоянии платить налоги. В то время как лица получают выгоду в момент купли, они часто не могут позволить себе оставаться в своей единице постоянного жилья и не могут найти другой единицы жилья в районе, в котором нет подобных условий.

Для получения более подробной информации о мерах по предотвращению вынужденного переселения обратитесь к следующим ресурсам:

Ссылка на комплекс мер (PolicyLink):

<http://www.policylink.org/equity-tools/equitable-development-toolkit/all-tools>;

Доклад «Не в районе Кулли: Стратегия по предотвращению переселения»:

http://www.pdx.edu/usp/sites/www.pdx.edu.usp/files/A_LivingCully_PrinterFriendly_0.pdf;

«Снижение масштабов переселения из-за облагораживания района:

Меры для г. Портленд, штат Орегон'

https://wikis.uit.tufts.edu/confluence/download/attachments/37718593/This_is_Eunice_Kim_2011_final.pdf?version=1&modificationDate=1321809955000;

Изучение проблем переселения и облагораживания районов:

<http://www.portlandoregon.gov/bps/article/454027> .

**ПЛАН ДЕЙСТВИЙ ВОСТОЧНОГО РАЙОНА ПОРТЛЕНДА
(EAST PORTLAND ACTION PLAN)**

www.eastportlandactionplan.org

Офис Восточного района Портленда (East Portland Neighborhood Office)

Адрес: 1017 NE 117th Ave. Portland, OR 97220

Телефон 503.823.4035 или адрес электронной почты lore.wintergreen@portlandoregon.gov