

Краткий обзор

Окончательная поправка NYCHA к Плану агентства государственного жилья (РНА) на 2017 финансовый год

Федеральный закон позволяет государственным жилищным управлениям модифицировать или дополнить свой Годовой план агентства государственного жилья или "План". Значительные поправки Плана подлежат тем же требованиям, что и изначальный план.

Окончательная поправка (Final Amendment) NYCHA к Плану агентства государственного жилья на 2017 финансовый год (FY 2017) доступна для общественности в центральном офисе Жилищного управления г. Нью-Йорка (New York City Housing Authority, NYCHA), в офисах всех жилищных комплексов, а также на вебсайте NYCHA (www.nyc.gov/nycha). NYCHA также предоставит экземпляр Окончательной поправки всем президентам Ассоциаций жильцов жилищных комплексов.

NYCHA провело публичное слушание в Borough of Manhattan Community College ("BMCC") в Манхэттене 6 сентября 2017 г. и принимало письменные комментарии к предложенной Поправке до 8 сентября 2017 г. (см. Уведомление на странице 2). 13 июля 2017 г. и 7 сентября 2017 г. NYCHA провело встречи с членами Консультативного совета жильцов (Resident Advisory Board, RAB) для получения их комментариев.

Программа РАСТ для нефинансируемых квартир

13 июля 2017 г. NYCHA объявило о расширении программы "Совместная приверженность в обеспечении постоянной доступности" (Permanent Affordability Commitment Together, PACT) для защиты подведомственного Управлению портфолио нефинансируемых квартир. Портфолио нефинансируемых квартир, состоящее из 8 жилищных комплексов, известных как жилищные комплексы LLC II, перечисляется в Приложении В. РАСТ - это программа NYCHA для осуществления капитальных улучшений в жилищных комплексах, сохраняя при этом долгосрочную доступность и весомость прав жильцов через государственно-частное партнерство.

Ранее программа NYCHA РАСТ была синонимом федеральной Программы по оказанию помощи в аренде жилья (RAD). В настоящее время инициатива РАСТ включает портфолио жилья, финансируемое по RAD, а также портфолио нефинансируемых квартир.

Федеральное дезинвестирование в государственное жилье привело к серьезному дефициту финансирования и к нехватке \$17 млрд. на инфраструктурные потребности. Для проведения капитальных ремонтных работ, более эффективного управления портфолио нефинансируемых квартир и стратегического развертывания ограниченных финансовых ресурсов NYCHA, портфолио нефинансируемых квартир присоединится к РАСТ.

Портфолио нефинансируемых квартир в настоящее время не получает никакого финансирования государственного жилья. Для финансирования крайне необходимых ремонтных работ в этих жилищных комплексах и сохранения их доступности NYCHA расширяет инициативу РАСТ для создания государственно-частного партнерства и перевода этих квартир в подведомственную Управлению Программу ваучеров выбора жилья (8 Программу). К ключевым принципам РАСТ, которые применяются как к портфолио RAD, так и к портфолио нефинансируемых квартир, относятся защита долгосрочной доступности и гарантия весомости прав жильцов. Это достигается за счет перевода источника финансирования квартир на 8 Программу NYCHA и создания государственно-частного партнерства с партнерами по управлению и застройке для сбора средств, завершения столь необходимых ремонтов, включая замену крыш, ремонт фасадов и улучшенные средства безопасности, а также эффективный ежедневный операционный контроль. Перейдя на 8 Программу, жильцы будут иметь стабильное финансирование и гарантированные права.

Жилищные комплексы LLC II изначально были построены и финансировались субсидиями от города и штата, но никогда не финансировались напрямую из HUD. В настоящее время они «пользуются» федеральными фондами,

предоставляемыми для государственного жилья NYCHA. Это стоит NYCHA более \$23 млн. в год. Кроме того, для 8 жилищных комплексов требуется капитальный ремонт в размере \$775 млн., но сейчас, за неимением финансирования, здания продолжают ветшать.

В настоящее время, когда жилец освобождает свою квартиру, Управление переводит ее в 8 Программу. Благодаря этому процессу 1,467 квартир в этих жилищных комплексах уже стали частью 8 Программы, а через программу РАСТ оставшиеся 4,207 нефинансируемых квартир перейдут в 8 Программу.

Подобно государственному жилью, жильцы не будут платить за аренду больше 30 процентов своего дохода. Жильцы квартир, относящихся к РАСТ, будут иметь права, аналогичные тем, которыми пользуются жильцы в традиционном государственном жилье. Стратегия РАСТ является беспрецедентной моделью финансирования для поддержки этих квартир, она предотвращает их полное обветшание, а также защищает их доступность и права жильцов.

Квартиры в портфолио RAD в настоящее время финансируются за счет федеральных субсидий на государственное жилье, тогда как нефинансируемые квартиры не получают прямого финансирования государственного жилья. Эти квартиры не имеют права на программу RAD, потому что не получают прямого финансирования государственного жилья, что является требованием данной программы. Для этой конверсии существует другой механизм финансирования.

Переход квартир в Программу ваучеров выбора жилья по 8 Программе принесет новый стабильный доход для жилищных комплексов и позволит существенно улучшить здания. Кроме того, финансирование, ранее отвлеченное на эти жилищные комплексы из остальной части портфолио жилфонда NYCHA, теперь будет направлено на эксплуатацию и обслуживание комплексов традиционного государственного жилья NYCHA.

Долгосрочная доступность гарантируется несколькими механизмами. Во-первых, контракт по 8 Программе требует долгосрочной доступности. Кроме того, NYCHA намерено заключить долгосрочный договор о сдаче земли в аренду с частными партнерами, которые будут ремонтировать и управлять жилищным комплексом. NYCHA будет продолжать владеть землей, сохраняя значительную долю в структуре собственности и контролируя основные решения.

21 июля 2017 г. NYCHA опубликовало Значительную поправку к Годовому плану агентства на 2017 финансовый год для общественного рассмотрения в рамках процесса конверсии в соответствии с 2 CFR Часть 200 для жилищных комплексов. Благодаря этому все квартиры в жилищных комплексах будут эксплуатироваться вне федеральной программы государственного жилья. Семьи будут переведены на помощь по 8 Программе. Семьи, не имеющие права на основе своего дохода на получение помощи по 8 Программе, будут иметь возможность оставаться в своих квартирах и платить за аренду не более 30% своего дохода.

Работа по вовлечению общественности началась в Baychester и Murphy Houses этим летом, а RFP для Baychester и Murphy обнародована в сентябре 2017 г., при этом выбор застройщика запланирован на начало 2018 г. В остальных 6 жилищных комплексах работа по вовлечению общественности начнется, как только будут получены одобрения HUD для конверсии. Ожидается, что полная конверсия в рамках программы РАСТ будет завершена к 2026 г. Жильцы и общественные партнеры будут оповещены, как только будут получены дополнительная информация или одобрения.