

## **Краткий обзор Проекта поправки NYCHA к Плану агентства государственного жилья (РНА) на 2018 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.

Проект поправки (Draft Amendment) NYCHA к Плану агентства государственного жилья на 2018 финансовый год (FY 2017) доступен 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](http://www.nyc.gov/nycha)). NYCHA также предоставило копию Проекта поправки всем президентам Ассоциаций жильцов и членам Консультативного совета жильцов (Resident Advisory Board, RAB).

NYCHA проведет публичное слушание в Borough of Manhattan Community College ("BMCC") в Манхэттене 22 мая 2018 г. и будет принимать письменные комментарии к Проекту поправки до 23 мая 2018 г. включительно. См. Уведомление на странице 2. NYCHA встречалось с членами Консультативного совета жильцов (Resident Advisory Board, RAB) для получения их комментариев на четырех собраниях, проходивших с января по март 2018 года. В мае 2018 г. будут проведены два дополнительных собрания RAB по поводу Поправки к Годовому плану на 2018 финансовый год перед ее предоставлением на утверждение в Министерство жилищного строительства и городского развития США (U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD).

### ***"Жилье Нью-Йорка" (Housing New York) 2.0***

Со времени запуска в 2014 году мэром de Blasio программы "Жилье Нью-Йорка", г. Нью-Йорк ускорил строительство и усилия по сохранению доступного жилья до уровней, которые не наблюдались в течение 30 лет.

За первые четыре года нынешней администрации город находится на пути к получению больше доступного жилья, чем за любой сопоставимый период с 1978 года. В городе утроена доля доступного жилья для семей с доходом менее \$25,000. Финансирование на строительство и сохранение жилья удвоилось, также как и количество квартир, участвующих каждый год в городской лотерее доступного жилья. На сотнях некогда вакантных земельных участков сегодня поднимаются дома доступного жилья. Реформы в области зонирования и налоговые программы не просто стимулируют, но и предусматривают предоставление доступных квартир, оплачиваемых частным сектором, в новом жилкомpleксе.

### ***NextGeneration NYCHA – 100% доступное жилье и приоритет для пожилых***

Управление предоставляет мало используемые площади для строительства 10,000 квартир доступного жилья, в том числе со смешанным коммерческим и общественным использованием, для дополнительных удобств на благо жильцов и соседней общины. План постройки 100-процентного доступного жилья для пожилых и многосемейных домов на свободной территории NYCHA был

разработан в ответ на призывы жильцов и их представителей, выступающих за большие возможности доступного жилья в своих общинах.

С момента публикации плана NextGeneration NYCHA Управление и Департамент г.Нью-Йорка по сохранению и развитию жилищного фонда (New York City Department of Housing Preservation and Development, HPD) объявили о планах строительства жилкомплексов 100% доступного жилья и с приоритетом для пожилых людей на двенадцати объектах, в результате чего появится около 1,800 новых квартир для пожилых, а также многосемейных домов. Летом 2017 года началось строительство первых двух из этих проектов в Ingersoll Houses в районе Форт-Грин в Бруклине и в домах Mill Brook в районе Мотт-Хейвен в Бронксе.

Все жилкомплексы NextGeneration NYCHA, 100% доступное жилье и с приоритетом для пожилых людей, будут способствовать достижению целей плана мэра de Blasio "Жилье Нью-Йорка 2.0", что поможет NYCHA внести свой вклад в виде 10,000 квартир из вышеупомянутого доступного жилья в течение десяти лет в рамках 10-летнего стратегического плана Управления NextGeneration NYCHA.

Проект значительной поправки к Годовому плану агентства на 2018 финансовый год включает в себя следующие жилкомплексы с приоритетом для пожилых: Varuch, Bushwick II CDA (Группа E) и Sotomayor Houses.

### *NextGeneration NYCHA – программа NextGeneration Neighborhoods (50/50)*

Сфокусированная на взаимодействии с жильцами и заинтересованными сторонами, программа NextGen Neighborhoods (**Микрорайоны NextGen**) позволяет Управлению получать доходы для их последующего реинвестирования в свои стройплощадки и по всему NYCHA путем сдачи квартир по рыночной стоимости и предоставления доступного жилья в пропорции 50 на 50.

В 2017 году NYCHA и HPD объявили отбор трех команд застройщиков для Holmes Towers в Манхэттене и Wyckoff Gardens в Бруклине. До отбора, в период с сентября 2015 г. по май 2016 г., более 1,300 жильцов приняли участие в собраниях, сессиях визуализации и семинарах в обоих жилкомплексах. До отбора все предложения, полученные в ответ на "Заявку о предложениях" (Request for Proposals, RFP), были рассмотрены жилищными Комитетами заинтересованных сторон (Stakeholder Committees) NYCHA. NYCHA будет продолжать вовлекать жильцов, используя Комитет заинтересованных сторон на протяжении всего периода разработки и строительства. Такие Комитеты также работают непосредственно с отобранными застройщиками, представляя интересы жильцов NYCHA, их соседей и местное сообщество. Начало строительства ожидается в Holmes Towers в 2019 г., а в Wyckoff Gardens - в 2019 или 2020 гг. NYCHA рассчитывает получить совместно примерно \$62 миллиона за долгосрочный лизинг этих двух строительных площадей.

О двух дополнительных площадях в рамках инициативы NextGen Neighborhood было объявлено в 2017 г., в La Guardia Houses в Манхэттене и Cooper Park в Бруклине. RFP для La Guardia Houses была опубликована в марте 2018 г., а публикация RFP для Cooper Park ожидается весной 2018 г. Работа с жильцами на обоих объектах началась в 2017 г.

Проект значительной поправки к Годовому плану на 2018 финансовый год включает предложенный новый жилищный комплекс в Cooper Park.

## ***NextGeneration NYCHA - "Совместная приверженность в обеспечении постоянной доступности" (РАСТ)***

NYCHA будет использовать все возможное для защиты доступного жилищного фонда г. Нью-Йорка и укрепления его для нынешнего и будущих поколений ньюйоркцев. Проводимая в NYCHA работа по сохранению, называемая Permanent Affordability Commitment Together (РАСТ) - "Совместная приверженность в обеспечении постоянной доступности", - концентрируется на конверсии квартир в государственном жилье в квартиры по 8 Программе с остающимися в них жильцами посредством федеральных направлений, таких как Программа демонстрации помощи в аренде жилья (RAD) Министерства жилищного строительства и городского развития США и смежных программ. РАСТ является инициативой NYCHA по содействию существенным улучшениям в жилкомплексах, сохраняя при этом долгосрочную доступность и гарантии прав жильцов посредством эффективных партнерских отношений между государственным и частным секторами. Благодаря использованию этих федеральных программ и механизмов NYCHA будет способствовать улучшению качества жизни жильцов, предоставляя им столь необходимый ремонт и модернизацию при сохранении ценовой доступности и защиты их прав. РАСТ является составной частью NextGeneration NYCHA – 10-летнего стратегического плана по сохранению государственного жилья, который позволит Управлению стать более эффективным и действенным домовладельцем. В рамках инициативы РАСТ NYCHA стремится перенести источник финансирования жилкомплекса государственного жилья на основе жилищных комплексов к 8 Программе на основе жилищных комплексов, чтобы обеспечить стабильный источник федеральных субсидий для проведения необходимого капитального ремонта в отдельно взятом жилищном комплексе.

С переходом субсидирования жилищного комплекса РАСТ либо от нефинансируемого статуса, либо от государственного жилья (Раздел 9) к Программе ваучеров выбора жилья по 8 Программе, NYCHA сохраняет право собственности и продолжает играть ключевую роль в процессе принятия решений и контроля за жилкомплексом, в частности как фактический владелец и администратор контракта по 8 Программе. Согласно правилам РАСТ все квартиры в преобразованных жилищных комплексах должны постоянно оставаться доступными (т.е. арендная плата не должна превышать 30% от доходов жильцов); соблюдение этого условия NYCHA будет контролировать через непрерывное владение землей и путем заключения юридических договоров с партнером-застройщиком. В рамках РАСТ жильцы будут продолжать пользоваться такими же возможностями преимущества и процедурами рассмотрения жалоб, которые существуют в настоящее время для квартиросъемщиков государственного жилья NYCHA. Жильцы сохраняют за собой право создавать и управлять организацией жильцов, на которую будут получать финансирование. И наконец, партнеры-застройщики должны будут предложить план подготовки и найма на работу жильцов NYCHA, а также активно вовлекать их на регулярной основе по мере реализации проекта.

### ***Программа RAD в разбросанных жилкомплексах в Бронксе и Бруклине***

В январе 2017 г. NYCHA получило одобрение HUD, чтобы конвертировать примерно 1,700 квартир в Бронксе и Бруклине из государственного жилья в жилье по ваучерам 8 Программы на основе субсидируемых жилищных комплексов (Section 8 Project-Based Vouchers, PBVs). В июне 2017 г. NYCHA опубликовало RFP для определения партнеров по застройке для оказания содействия преобразованию финансирования, выполнения необходимой капитальной реабилитации, осуществления управления зданиями и предоставления социальных услуг в 17 одобренных жилищных комплексах.

1. Связка 1 (Бронкс): Twin Parks West (участки 1 и 2); Franklin Avenue I Conventional; Franklin Avenue II Conventional; Franklin Avenue III Conventional; Highbridge Rehabs (Anderson Avenue); Highbridge Rehabs (Nelson Avenue)

2. Связка 2 (Бронкс): Betances II, 9A; Betances II, 13; Betances II, 18; Betances III, 9A; Betances III, 13; Betances III, 18; Betances V (частично); Betances VI (частично)
3. Связка 3 (Бруклин): Bushwick II (группы A и C); Bushwick II CDA (группа E); Palmetto Gardens

В январе 2018 г. NYCHA выбрало партнеров по развитию для всех трех связок. Ожидается, что в 2018 г. начнется строительство в жилищных комплексах Связок 1 и 2, а в 2019 г. - в жилкомплексах Связки 3. Проект Значительной поправки (Significant Amendment) к Годовому плану на FY 2018 включает предложение о добавлении дополнительных квартир из ближайших жилищных комплексов в Связки 1 и 2 следующим образом: Betances I, Betances IV и остаток Betances V и VI - в Связку 2, а Bushwick II (группы B и D) и Hope Gardens - в Связку 3.

## **РАСТ/Нефинансируемые квартиры (LLC II)**

В июле 2017 г. NYCHA объявило о расширении программы РАСТ для защиты подведомственного Управлению портфолио нефинансируемых квартир. Это портфолио состоит из восьми (8) типовых комплексов государственного жилья, известных как «жилищные комплексы LLC II», которые в настоящее время не получают никакого государственного финансирования. Ранее программа NYCHA РАСТ была синонимом программы RAD. Для проведения капитальных ремонтных работ, более эффективного управления жилищными комплексами и стратегического развертывания ограниченных финансовых ресурсов NYCHA, Управление расширяет инициативу РАСТ для создания государственно-частного партнерства и перевода этих квартир в подведомственную ему Программу ваучеров выбора жилья (8 Программу).

Жилищные комплексы LLC II изначально были построены и финансировались субсидиями от города и штата Нью-Йорк, 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 восьми жилищных комплексов требуется капитальный ремонт в размере \$775 млн., но сейчас, за неимением финансирования, здания продолжают ветшать.

Переход квартир в Программу ваучеров выбора жилья по 8 Программе принесет новый стабильный доход для жилищных комплексов и позволит существенно улучшить квартиры, здания и прилегающие к ним территории. 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.

11 сентября 2008 г. HUD одобрило план NYCHA по переходу нефинансируемых государственных квартир на помощь по 8 Программе. В настоящее время, когда жилец освобождает свою квартиру в жилкомплексе LLC II, Управление переводит ее в 8 Программу. Благодаря этому процессу за период с 2008 по 2018 гг. 1,804 квартиры в этих жилищных комплексах уже стали частью 8 Программы, а через программу РАСТ оставшиеся 3,890 нефинансируемых квартир перейдут в 8 Программу. Стратегия РАСТ является беспрецедентной моделью финансирования для поддержки этих квартир, она предотвращает их полное обветшание, а также защищает их доступность и права жильцов.

Работа по вовлечению общественности началась в Baychester и Murphy Houses в Бронксе в августе 2018 г. В сентябре 2017 г. NYCHA опубликовало Заявку о предложениях для определения партнеров по застройке для увеличения финансирования, выполнения необходимых капитальных работ, осуществления управления зданиями и предоставления, по необходимости, социальных услуг в 8 одобренных жилищных комплексах, начиная с Бронкса.

3 декабря 2017 г. HUD одобрило действия NYCHA касательно удержания собственности в соответствии с 2 CFR Часть 200 для Baychester и Murphy. Ранее HUD одобрило Значительную поправку к Годовому плану агентства на FY 2017 касательно удержания собственности в Baychester и Murphy 22 ноября 2017 г. По состоянию на февраль 2018 г. 83% жильцов Baychester и 77% жильцов Murphy были переведены на 8 Программу, обеспечив коэффициент конверсии в 81%. Ожидается, что назначение застройщика для этих двух жилищных комплексов в Бронксе произойдет в 2018 г., а строительство планируется начать в 2019 г.

NYCHA планирует получить аналогичное одобрение от HUD по остальным шести жилищным комплексам в портфолио LLC II. Благодаря этому все квартиры в жилищных комплексах будут эксплуатироваться вне федеральной программы государственного жилья в рамках 8 Программы на основе жилищных комплексов. Семьи будут переведены на помощь по 8 Программе. Семьи, не имеющие права на получение помощи по 8 Программе, будут иметь возможность оставаться в своих квартирах и платить за аренду не более 30% своего дохода. Ожидается, что полная конверсия в рамках инициативы PACT будет завершена к 2026 г.

В рамках проекта Значительной поправки к Годовому плану на FY 2018 NYCHA запрашивает одобрение HUD касательно удержания собственности в соответствии с 2 CFR Часть 200 для жилищных комплексов Independence и Williams Plaza в Бруклине. В марте 2018 г. NYCHA начало работу по вовлечению общественности и жильцов в этих комплексах.

### ***Капитальные ремонтные работы - проект Годового отчета по капитальным фондам на FY 2018/Производительность и оценка и 5-летний План действий***

25 января 2018 г. NYCHA представило в Консультативный совет жильцов (РАВ) обзор Программы капитального планирования и Капитального плана на FY 2018, а также 5-летнего Плана действий Управления.

Проект Годового отчета по капитальным фондам на FY 2018/Производительность и оценка и 5-летний План действий NYCHA включены в Поправку в Приложении I на страницах 48-79.