

Краткий обзор

Предложенная поправка NYCHA к Плану агентства на 2014 финансовый год

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

Предложенная поправка (Proposed Amendment) NYCHA к Плану агентства на 2014 финансовый год 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 Предложенной поправки всем президентам Ассоциаций жильцов жилищных комплексов.

NYCHA провело шесть встреч с представителями общественности в течение июня, а также публичное слушание в Borough of Manhattan Community College (BMCC) в Манхэттене 24 июля 2014 года. NYCHA принимало письменные комментарии к Предложенной поправке на почтовый ящик и факс до 24 июля 2014 года. См. примечания на стр. 5. NYCHA встречалось с членами Консультативного совета жильцов (Resident Advisory Board, RAB) для получения их комментариев на собраниях, проходивших 15 и 22 мая, а также 23 июля 2014 года.

Предложенная поправка NYCHA представлена Министерству жилищного строительства и городского развития США (U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD) 25 июля 2014 года. NYCHA намерено запросить HUD об ускоренном рассмотрении этой поправки.

Модификация программы NYCHA "План по отбору жильцов и распределению квартир" (Tenant Selection and Assignment Plan, TSAP)

В рамках стремления мэра города de Blasio мобилизовать существующие городские ресурсы с целью сократить количество семей в приютах для бездомных и удовлетворить местные потребности в жилье, NYCHA восстановит политику предоставления бездомным семьям из приютов Департамента г. Нью-Йорка по делам бездомных (DHS) государственного жилья по самому высокому приоритету. Согласно переписи, количество семей с детьми, проживающих в приютах DHS, находится на рекордно высоком уровне. В среднем, на июнь 2014 года 11,224 семьи проживают в приюте, в том числе 23,173 ребенка. По сравнению с июнем 2013 года, произошло увеличение на 11 процентов бездомных семей и на 12 процентов - бездомных детей. Более 54,000 человек ночуют в приютах; свободных мест в них остается не более 1%. Продолжительность пребывания в приюте семей также на рекордно высоком уровне (в среднем, 446 дней, что на 10 процентов дольше, чем год назад).

NYCHA обновит приоритет с учетом потребностей для направленных DHS бездомных клиентов от N-4 до N-0 (наивысший приоритет с учетом потребностей). В дополнение к изменению этого приоритета, NYCHA также будет давать преимущество направленным DHS бездомным семьям из приютов, которые находятся в списке ожидания работающих семей NYCHA. NYCHA имеет в среднем более 5,000 государственных квартир, освобождающихся каждый год, и будет отдавать определенное их количество бездомным семьям. Использование государственного жилищного фонда города для решения проблемы бездомности является важным шагом в получении субсидии штата Нью-Йорк на арендную плату для бездомных.

Этот план NYCHA не только отвечает местным потребностям в жилье, но и согласуется с нацеленностью основных программ государственной помощи на реализацию федерального стратегического плана 2010 г. по ликвидации бездомности, одобренного президентом Обамой. Секретарь HUD настоятельно рекомендовал жилищным агентствам приложить особые усилия в сфере услуг бездомным, в том числе установления ограниченных преимуществ.

Направленные DHS бездомные уже имеют высший приоритет при получении государственного жилья по 8 Программе NYCHA. NYCHA будет оказывать помощь Жилищному плану (Housing Plan) мэра путем перевода бездомных семей (с этим приоритетом) из списка ожидания 8 Программы в свободные квартиры по 8 Программе жилищных комплексов 21 LLC; все вакантные квартиры в жилищных комплексах LLC II будут относиться к 8 Программе жилищных комплексов.

Для таких (бывших) бездомных семей DHS предоставит вспомогательные услуги по адаптации на новом месте жительства. После вселения семье будут предложены услуги, чтобы помочь ей адаптироваться и соответствовать правилам проживания.

Изменения в требованиях к фиксированной арендной плате - Законопроект об ассигнованиях 2014 г.

Законопроект об ассигнованиях (Omnibus Appropriations Act) 2014 г. (PL 113-76) предусматривает финансирование федеральных программ до 30 сентября 2014 года. В соответствии со статьей 210 этого закона, жилищные управления должны установить фиксированную арендную плату в размере как минимум 80% от соответствующего рыночного уровня аренды (Fair Market Rent, FMR). Согласно положениям узаконенной фиксированной арендной платы, все жилищные управления должны внести коррективы и привести в соответствие размер оплаты до 1 июня 2014 года с условием, что арендная оплата ни у одной семьи не повысится более, чем на 35% в год. Воздействие на NYCHA и его жильцов будет значительным.

Поскольку поправка Brooke (Brooke Amendment) в отношении арендной платы на основе доходов остается в силе даже с этими изменениями в законе, арендная плата не будет превышать 30% от дохода, а жильцы государственного жилья будут платить наименьшую фиксированную плату или 30% от дохода. Как следствие, в то время, как инициатива фиксированной арендной платы увеличит арендную плату для некоторых семей, любое увеличение арендной платы будет соответствовать поправке Brooke и не сможет превышать 30 процентов от их дохода.

20 мая 2014 года HUD опубликовало Уведомление РИН 2014-12 (НА) с руководством для жилищных управлений касательно осуществления и соблюдения нового закона.

В этом уведомлении HUD говорится, что до нового закона жилищные управления устанавливают фиксированную арендную плату исходя из рыночной стоимости аналогичных квартир в частном секторе, не получающих субсидий. Согласно новому закону, фиксированная арендная плата сейчас должна быть:

- установлена в размере не менее 80% от FMR; и
- жилищные управления могут, но не обязаны, снизить фиксированную арендную плату до 80 процентов от применимого FMR, если в предыдущем году FMR было снижено. Это положение применимо к FMR за 2015 финансовый год и далее.

Если до 1 июня 2014 года жилищные управления начнут процесс публичных слушаний, то HUD будет считать их выполняющими положения новых требований. HUD также требует от жилищных управлений начать применять новую фиксированную арендную плату при перерегистрации или оформлении новых жильцов, начиная с 31 октября 2014 года.

Если новая фиксированная арендная плата увеличивает арендные выплаты семьи более чем на 35 процентов, то она должна вводиться поэтапно, чтобы предотвратить увеличение их арендной платы более чем на 35 процентов в течение одного года. Кроме того, постепенное увеличение арендной платы на 35 процентов или менее в течение трех лет отдается на рассмотрение жилищным управлениям.

Годами жильцы NУСНА с самыми высокими доходами несли меньшую, чем жильцы с низкими доходами, нагрузку по оплате аренды. В настоящее время более 75 процентов (132,032) семей NУСНА оплачивают подобающую сумму арендной платы, тогда как около четверти семей NУСНА (42,000) затрачивают менее 30 процентов своих годовых доходов на оплату аренды. Семьи с наиболее высокими доходами затрачивают менее 20 процентов своих годовых доходов на оплату аренды, хотя их средний доход более чем в два раза превышает средний доход семей NУСНА.

Таким образом, NУСНА вносит поправки в фиксированную арендную плату в соответствии с требованиями Законопроекта об ассигнованиях 2014 г. и руководящим указанием HUD.

NУСНА установит размер фиксированной арендной платы для каждой государственной квартиры с учетом требований - не менее 80 процентов от FMR. Новая фиксированная арендная плата будет применяться ко всем новым жильцам с 31 октября 2014 года. Для нынешних жильцов, оплачивающих фиксированную плату, новая сумма фиксированной аренды будет предложена наряду с вариантом оплаты на основе доходов на ежегодных переаттестациях, начинающихся в четвертом квартале 2014 года.

- Семьи с фиксированной арендой с доходами менее 60 процентов от среднего уровня дохода (Area Median Income, AMI) в настоящее время оплачивают только 50 процентов от FMR. Для приведения их оплаты в соответствие с Законопроектом об ассигнованиях, NУСНА в течение последующих пяти лет будет увеличивать их оплату до 80 процентов от FMR или же, согласно поправке Brooke, в зависимости от дохода (исходя из меньшей величины). Согласно решению нынешнего Правления NУСНА, в течение первого года для таких семей арендная плата будет увеличена на 10 процентов.
 - 17 июня 2014 года HUD обнародовало "Часто задаваемые вопросы касательно фиксированной арендной платы" (Flat Rent FAQs), упомянутые на стр. 3: "Если новая сумма фиксированной арендной платы жилищных управлений является слишком существенной для разделения ее в течение трех лет, выплата полной суммы может быть отложена на более чем три года для семей, которые находятся в юрисдикции этих управлений». В NУСНА проживает около 15,000 семей с фиксированной арендой и доходами менее 60 процентов от AMI. Их средний доход - \$ 35,000, а средняя арендная плата - \$ 657. По оценкам NУСНА, повышение арендной платы на 35 процентов приведет к среднему увеличению аренды в размере до \$200 в месяц для этих семей, что очень ощутимо для них. Увеличение фиксированной аренды в течение трех лет также приведет к существенному увеличению средней арендной платы до \$125 в месяц. Учитывая ощутимые последствия увеличения фиксированной аренды до 80 процентов от FMR для этих семей с низкими доходами, NУСНА будет увеличивать их арендную плату в течение следующих пяти лет, начиная с октября 2014 года. Предлагаемое увеличение аренды на 10 процентов приведет к среднему увеличению на \$65 в месяц в течение следующего года.
- Семьи с фиксированной арендой с доходами от 60 до 80 процентов от AMI в настоящее время оплачивают только 60 процентов от FMR. Для приведения их оплаты в соответствие с Законопроектом об ассигнованиях, NУСНА в течение последующих пяти лет будет увеличивать их оплату до 80 процентов от FMR или же, согласно поправке Brooke, в зависимости от дохода

(исходя из меньшей величины). Согласно решению нынешнего Правления NYCHA, в течение первого года для таких семей арендная плата будет увеличена на 8 процентов.

- В NYCHA проживает около 10,000 семей с фиксированной арендой и доходами от 60 до 80 процентов от AMI. Их средний доход - \$ 49,000, а средняя арендная плата - \$ 798. По оценкам NYCHA, повышение арендной платы на 35 процентов приведет к среднему увеличению аренды в размере до \$244 в месяц для этих семей, что очень ощутимо для них. Увеличение фиксированной аренды в течение трех лет также приведет к существенному увеличению средней арендной платы до \$144 в месяц. Учитывая ощутимые последствия увеличения фиксированной аренды до 80 процентов от FMR для этих семей с низкими доходами, NYCHA будет увеличивать их арендную плату в течение следующих пяти лет, начиная с октября 2014 года. Предлагаемое увеличение аренды на 8 процентов приведет к среднему увеличению на \$66 в месяц в течение следующего года.
- Семьи с фиксированной арендой с доходами от 80 до 100 процентов от AMI в настоящее время оплачивают только 75 процентов от FMR. Для приведения их оплаты в соответствие с Законопроектом об ассигнованиях, NYCHA в течение следующего года будет увеличивать их оплату до 80 процентов от FMR или, согласно поправке Brooke, в зависимости от дохода.
- Семьи с фиксированной арендой с доходами более 100 процентов от AMI в настоящее время оплачивают 85 процентов от FMR, что соответствует требованиям Законопроекта об ассигнованиях 2014 года.