

Краткий обзор Предложенная поправка NYCHA к Плану агентства государственного жилья (РНА) на 2015 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.

Предложенная поправка (Proposed Amendment) NYCHA к Плану агентства государственного жилья на 2015 финансовый год (FY 2015) 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 предоставило экземпляр Предложенной поправки всем президентам Ассоциаций жильцов жилищных комплексов.

В марте 2015 г. NYCHA провело шесть встреч с представителями общественности в каждом из районов города (два - в Манхэттене), а также публичное слушание в Murry Bergtraum High School в Манхэттене 20 апреля 2015 года. NYCHA принимало письменные комментарии к Предложенной поправке на почтовый ящик и факс до 25 апреля 2014 года. См. примечания на стр. 2. NYCHA встречалось с членами Консультативного совета жильцов (Resident Advisory Board, RAB) для получения их комментариев.

Изменения в требованиях к фиксированной арендной плате - Сводный закон об ассигнованиях FY 2014

Сводный закон об ассигнованиях (Omnibus Appropriations Act) FY 2014 (PL 113-76) по финансированию федеральных дискреционных программ до 30 сентября 2014 г. был принят Конгрессом и одобрен в качестве закона президентом Обамой 17 января 2014 г. В соответствии со **статьей 210** этого закона жилищные управления должны установить фиксированную арендную плату (Flat Rent) в размере как минимум 80% от соответствующего рыночного уровня аренды (Fair Market Rent, FMR). Согласно закону, все жилищные управления должны внести коррективы и привести в соответствие размер оплаты до 1 июня 2014 г. с условием, что арендная оплата ни у одной семьи не повысится более, чем на 35% в год.

25 июля 2014 г. NYCHA приняло Значительную поправку (Significant Amendment) к Годовому плану на FY 2014, согласно которой новые правила фиксированной арендной платы приводятся в соответствие с новыми требованиями федерального закона. Из-за потенциального финансового бремени в связи с повышением арендной платы для затронутых этим законом семей, NYCHA обратилось за одобрением HUD на поэтапное повышение арендной платы в течение пятилетнего периода для семей с доходами менее 80% от FMR. HUD утвердило трехлетнее поэтапное повышение фиксированной арендной платы, которое начнет действовать с 1 июня 2015 г. во время ежегодной проверки доходов.

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 семейного дохода, потому что жильцы государственного жилья будут платить меньший из следующих двух вариантов: фиксированную аренду или 30% от своего дохода.

Следующие категории семей НЕ будут затронуты повышением квартирной платы:

- 80% семей NYCHA (141,000), чья квартплата в настоящее время составляет 30% от их доходов, не будет затронута этим повышением.
- Семьи с фиксированной арендой с доходами от 80 до 100% от среднего уровня дохода (Area Median Income, AMI) платят 80% от FMR в качестве своей фиксированной арендной платы, начиная с ежегодной переаттестации доходов в четвертом квартале 2014 г., и соответствуют требованиям Закона об ассигнованиях FY 2014. У этих семей не будет дополнительного повышения арендной платы в связи с предложенной Поправкой.
- Семьи с фиксированной арендой с доходами более 100% от AMI в настоящее время оплачивают 85% от FMR, что соответствует требованиям Закона об ассигнованиях FY 2014. У этих семей не будет дополнительного повышения арендной платы в связи с предложенной Поправкой.

Следующие категории семей БУДУТ затронуты повышением квартирной платы:

- В NYCHA около 14,700 (или 8%) семей с фиксированной арендой с доходами менее 60% от AMI в настоящее время платят за аренду жилья менее 30% от своего дохода. Для приведения арендной платы в соответствие с Законом об ассигнованиях FY 2014, NYCHA в течение последующих трех лет будет увеличивать их оплату до 80% от FMR, и, согласно поправке Врооке, в зависимости от дохода (исходя из меньшей суммы).
 - Предлагаемое увеличение аренды на 12% приведет к среднему увеличению на \$89 в месяц в течение 2015 г.
 - Средний доход этих семей составляет \$37,000, и они в настоящее время платят за аренду в среднем \$730 в месяц.
 - NYCHA увеличит их арендную плату в течение следующих трех лет на ежегодных переаттестациях, начинающихся с 1 июня 2015 г.
- В NYCHA проживает около 10,500 (или 6%) семей с фиксированной арендной платой и доходами от 60 до 80% от AMI, которые в настоящее время оплачивают за аренду менее 30% от своих доходов. Для приведения арендной платы в соответствие с Законом об ассигнованиях FY 2014, NYCHA в течение последующих трех лет будет увеличивать их оплату до 80% от FMR, и, согласно поправке Врооке, в зависимости от дохода (исходя из меньшей суммы).
 - Предлагаемое увеличение аренды на 9% приведет к среднему увеличению на \$78 в месяц в течение 2015 г.
 - Средний доход этих семей составляет \$50,186, и они в настоящее время платят за аренду в среднем \$979 в месяц.
 - NYCHA увеличит их арендную плату в течение следующих трех лет на ежегодных переаттестациях, начинающихся с 1 июня 2015 г.

Более подробную информацию о предлагаемых повышениях фиксированной арендной платы и графике такого повышения на основе размера квартиры можно найти на вебсайте NYCHA <http://www1.nyc.gov/site/nycha/about/annual-plan-financial-information.page>.

Капитальные ремонтные работы – Годовой отчет по капитальным фондам на FY 2015 и 5-летний План действий

Как предусмотрено Статьей 9 Закона США о жилищном строительстве от 1937 г. и поправками, внесенными Статьей 519(a) Закона о качественном жилье и ответственности на рабочем месте от 1998 г., Годовой план агентства государственного жилья служил для агентств государственного жилья (РНА) в качестве заявки на получение грантов по формуле Капитального фонда. На основании изменений в правилах HUD, начиная с 25 ноября 2013 г., процесс отчетности РНА о капитальном финансировании был отделен от процесса Годового плана агентства государственного жилья. В частности, Годовой отчет о производительности и оценке, использовавшийся для определения предстоящей капитальной деятельности, которую РНА предлагает для своих государственных жилищных комплексов, а также 5-летний План действий РНА, описывающий его запланированные долгосрочные проекты по капитальным ремонтным работам, более не являются требуемыми элементами Годового плана агентства государственного жилья. Эти документы, являющиеся частью ежегодной подачи на рассмотрение капитального фонда агентства государственного жилья (РНА's Capital Fund Annual Submission), все еще могут быть предоставлены в HUD вместе с Годовым планом агентства государственного жилья, но агентство государственного жилья (РНА) должно проконсультироваться с RAB и должно проводить ежегодные общественные слушания о ежегодной подаче на рассмотрение Капитального фонда.

5 февраля 2015 г. НУСНА предоставило Годовой отчет о производительности и оценке – Капитальный фонд на FY 2015 и 5-летний План действий Консультативному совету жильцов для рассмотрения и комментариев. НУСНА также предоставило информацию о Капитальном фонде FY 2015 во время шести встреч с представителями общественности, состоявшихся в марте в связи с предложенной Поправкой. Жильцам и общественности было также предложено принять участие в публичном слушании (20 апреля 2015 г.), посвященном предложенной Поправке и Капитальному фонду на FY 2015.

Годовой отчет о производительности и оценке – Капитальный фонд на FY 2015 и 5-летний План действий НУСНА включены в Предложенную поправку в Приложении В на страницах 22-46