

КРАТКОЕ СОДЕРЖАНИЕ

Поправки к Плану Жилищного Управления города Нью-Йорка (NYCHA) на 2006 финансовый год

Согласно федеральному закону, Городское Жилищное Управление имеет право на изменение годового плана или внесение к нему поправок. Важные поправки к Плану следует вносить согласно требованиям, соответствующим оригинальному плану.

NYCHA будет обсуждать поправки к Плану на 2006 финансовый год с Комитетом Совета Жильцов (RAB) обеспечит 45-дневный период общественного рассмотрения, проведёт пять (5) заседаний в здании муниципалитета и публичное слушание для получения комментариев жителей и общественности к Проекту Плана с внесенными поправками. Кроме этого, комментарии к Проекту Плана с внесенными поправками в письменном виде будут приниматься через абонентский ящик на протяжении законного срока рассмотрения, в данном случае до 4 июня 2006 года.

После публичного слушания предстоит повторная встреча сотрудников NYCHA и RAB для получения заключительных комментариев. NYCHA внесет исправления в проект Плана с учетом комментариев RAB и общественности. Поправки к плану должны быть представлены на рассмотрение Министерства Жилищного Строительства и Городского Развития (HUD). Поправки к Плану рассматриваются HUD на протяжении 75 дней. План с внесенными поправками будет действовать до конца 2006 календарного года. Изменения в годовом плане NYCHA на 2006 финансовый год включают важные положения генерального плана NYCHA по сохранению государственного жилищного фонда, такие как: финансовый план, обеспечивающий долгосрочную финансовую стабильность NYCHA, увеличение количества доступного жилья и повышение качества и максимальной эффективности основных услуг, предоставляемых жильцам.

Финансовый план и бюджет NYCHA

Правление NYCHA утвердило план расходов на 2006 год и финансовый план на 2006 – 2009 годы. В настоящее время ознакомиться с этим планом можно на веб-сайте NYCHA www.nyc.gov/nycha. Несмотря на то, что план свидетельствует о недостаточном финансировании и возросших издержках, он включает беспрецедентное поступление 100 миллионов долларов от города Нью-Йорка, сохраняет основные услуги, предоставляемые жильцам и обеспечивает продолжение крупных капиталовложений в портфолио NYCHA. В плане содержится обязательство NYCHA относительно долгосрочной жизнеспособности доступного жилья для настоящих и будущих жильцов.

За всестороннюю годовую финансовую отчетность NYCHA недавно было награждено Ассоциацией государственных финансовых служащих дипломом за успехи в финансовой отчетности.

Реформа по достижению ограниченной арендной платы

Квартирная плата является важным источником доходов для текущей деятельности 344 жилищных комплексов NYCHA. Это единственный источник доходов, непосредственно регулируемый NYCHA. Несмотря на напряженность рынка, NYCHA не изменяло максимальную квартирную плату с 1989 года.

NYCHA старается поднять квартирную плату только для тех семей (27%), которые платят максимальную квартирную плату. Средний семейный доход представителей этой группы составляет 41,480 долларов, а платят за квартиру менее 30% своего дохода. Фактически, жители с наивысшим уровнем дохода тратят на квартирную плату всего 10% своих доходов. Мы предлагаем отрегулировать квартирную плату жителей с наивысшим уровнем семейного дохода в соответствии с их доходом. Эти семьи будут поделены на три группы в зависимости от доходов и их квартирная плата повысится на 10%, 20% и 40% соответственно на протяжении двух лет. В любом случае квартирная плата не будет превосходить 30% от дохода. Большинство семей (73%), проживающих в жилых домах NYCHA, чьи доходы в среднем составляют \$11,587 в год и чья квартирная плата составляет 30% от дохода, не будут затронуты повышением квартирной платы.

Для получения более детальной информации относительно Реформы по достижению ограниченной арендной платы посетите веб-сайт NYCHA по адресу www.nyc.gov/nycha.

Вопросы федеральной политики

Находясь в напряженной финансовой обстановке, NYCHA сохраняет и улучшает качество предоставляемых жителям услуг. Действующая федеральная субсидия NYCHA не финансировалась полностью с 2002 финансового года. Общее уменьшение финансирования с 2001 финансового года составляет 258,6 миллионов долларов, что повлекло за собой ограничения в приеме на работу и сокращение необходимых расходов. Кроме того, отчисления с национального Фонда Государственного Жилищного Строительства продолжают уменьшаться (на 13 процентов в 2001-2006 годах).

В 1998 году Конгресс поручил HUD сотрудничать с предприятиями государственного жилищного фонда с целью разработки новой формулы распределения действующих субсидий. Окончательное постановление относительно новой формулы было выпущено в сентябре 2005 года, а руководство HUD – в марте 2006 года. Новая формула содержит следующее требование: до 1 октября 2006 года NYCHA использует бюджет, ведет финансовое дело и управление (также называется «управлением размещения ресурсов») на основе собственности или подлежит значительному сокращению субсидий на протяжении 2007 финансового года. В случае невыполнения NYCHA вышеуказанных требований, объем субсидий в течение следующих пяти лет уменьшится на 60 миллионов долларов. NYCHA планирует уложиться в установленный предельный срок.

Для достижения финансовой стабильности NYCHA будет подавать прошение в HUD о предоставлении освобождения от нефинансируемых обязательств, таких как общественные работы, об упорядочении федеральных норм и положений, об освобождении от несущественных административно-хозяйственных расходов и разрешении NYCHA объединить все федеральные потоки финансирования (государственное жильё и 8 Программа) для получения максимальной финансовой гибкости.

Восьмая программа

После того как 8 Программа была заморожена в декабре 2004 года из-за недостаточного уровня субсидирования и внесенных Конгрессом изменений в формулу финансирования, NYCHA сможет возобновить её весной 2006 года. В результате усилий мэра Блумберга и поддержки сторонниками доступного жилья, Конгресс дважды увеличивал финансирование программы обновления ваучеров с 13,462 миллиардов долларов в 2005 финансовом году до 14,089 миллиардов долларов в 2006 финансовом году. Бюджет Президента предполагает увеличение финансирования 8 Программы на 2,7% в 2007 финансовом году, что составит 14,436 миллиардов долларов. Кроме того, Министерство Сохранения Жилого Фонда (HPD) передало NYCHA 3,400 квартир, а HUD - 7,649 квартир Mitchell Lama, что привело к расширению программы.

Ваучеры на 8 Программу будут предоставляться очередникам в следующих категориях: жертвы домашнего насилия, свидетели преступлений которые подвергаются запугиванию, по направлению от Управления детскими службами (ACS) и Управления по делам бездомных (DHS), семьи, потерявшие субсидии Mitchell Lama, семьи из общей очереди на 8 Программу, а также жильцы и очередники некоторых несубсидированных жилищных комплексов.

Несубсидированные нефедеральные квартиры

Под управлением NYCHA находится более 20,000 квартир, построенных и изначально финансируемых городом и штатом. В настоящее время эти комплексы не получают никаких субсидий. Поддержание этих ценных объектов привело к значительной утечке федеральных ресурсов из фондов NYCHA. К примеру, в 2005 году управление NYCHA вынуждено было использовать резервные фонды в сумме свыше 82 миллионов долларов, чтобы противостоять производственному дефициту в этих домах. Мы больше не сможем обеспечивать эксплуатацию этих домов без надежного источника финансирования и компенсировать разницу между собранной квартирной платой и затратами на обслуживание зданий.

В результате NYCHA будет использовать часть субсидий, выделенных на 8 Программу, для функционирования 8,400 квартир, принадлежащих городу и штату. Первыми шагами в процессе осуществления этого перехода

станет использование фондов 8 Программы для субсидирования всех городских и штатных квартир, как только они становятся вакантными, а также предоставление ваучеров 8 Программы нынешним жильцам городских и штатных квартир на добровольных началах. Для подавляющего большинства семей (71%) никакого изменения в арендной плате не произойдет, если они перейдут на 8 Программу. Реализация этого плана требует утверждения HUD.

Увеличение фонда доступного жилья города Нью-Йорка

В феврале мэр Блумберг расширил План нового рынка недвижимости, увеличив вложения с 3,4 миллиарда долларов для строительства и сохранения 68,000 квартир до 2008 года до 7,5 миллиарда долларов для строительства и сохранения 165,000 квартир до 2013 года. Это самый широкомасштабный план доступного жилья в истории государства, который обеспечит доступным жильём 500,000 жителей Нью-Йорка. NYCHA является важным участником реализации этого плана и совместно с Министерством Сохранения Жилого Фонда (HPD) и Корпорацией жилищного строительства (HDC) в настоящее время находится в стадии подготовки к перестройке 1,300 квартир по всему городу, включая University Macombs, Brook/Willis, Markham Gardens, Prospect Plaza, Metro-North, Harborview, Chelsea Elliot, Fulton, Stapleton, Fabria Houses. В сотрудничестве с вышеупомянутыми организациями NYCHA также будет производить строительство на недоиспользованной площади Linden и Boulevard Houses.

Жертвы домашнего насилия

Несмотря на недостаточность жилищных ресурсов, NYCHA идет навстречу потребностям жертв домашнего насилия (VDV), подающих на государственные квартиры или проживающих в них. На основании предложений жильцов и защитников их интересов, приемлемая документация для установления категории VDV на жильё стала также содержать больничную/медицинскую документацию или письмо от детектива Полицейского управления г. Нью-Йорка, а для обмена квартиры – справку от должностного лица (Parole Officer), если правонарушитель лишён свободы. От очередников теперь будут приниматься справки из Центра разрешения спорных вопросов в судебном порядке (CDRC).

Срок действия документов будет продлён как для очередников, так и для жильцов, меняющих квартиры. Для очередников, вторая справка из полиции (или альтернативный документ) действительна 24 месяца, предшествующих интервью, вместо ранее действовавших 12 месяцев. В случае обмена квартиры, действительность этой документации будет продлена с 6 до 12 месяцев. Согласно новому положению, вместо того, чтобы быть действительным на момент интервью, теперь принимается просроченный Order of Protection как второй документ для очередников, но срок не может превышать 24 месяца до подачи заявления на категорию VDV. В случае обмена квартиры, тоже принимается просроченный Order of Protection как второй документ, если он не превышает установленного срока в 12 месяцев до подачи заявления.

Положение 2005 года “О насилии над женщинами” затрагивает вопросы обеспечения жильём, что может повлиять на NYCHA и вызвать дополнительные изменения. До дальнейших действий NYCHA следует дождаться выдачи HUD исполнительных положений.

Модификация Плана отбора жильцов и предоставления жилья (Tenant Selection and Assignment Plan – TSAP)

NYCHA вносит поправки в План отбора жильцов и предоставления жилья (TSAP) для ускорения обмена квартир и улучшения жизненных условий в перенаселённых квартирах посредством изменения текущей структуры, где жильцам будет предлагаться 50% вакантных квартир вместо ранее действовавших 1/3 вакантных квартир. Дополнительно, будет упрощена процедура получения прав на государственную квартиру для лиц, направленных Управлением по делам бездомных (DHS), Управлением по делам ВИЧ-инфицированных и больных СПИДом (HIV/AIDS Services Administration), Управлением детскими службами (ACS) и HPD. Установленные NYCHA критерии получения прав на государственную квартиру и 8 Программу больше не будут различаться для бездомных, направленных городскими агентствами и другими организациями. TSAP будет также изменен для 8 Программы, давая первоочередное преимущество лицам, направленным DHS, и жильцам комплексов, управляемых городом и штатом.