

Краткий обзор Предложенная 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.

Предложенная поправка (Proposed 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 Предложенной поправки всем президентам Ассоциаций жильцов жилищных комплексов.

NYCHA проведет публичное слушание в Borough of Manhattan Community College ("BMCC") в Манхэттене 6 сентября 2017 г. и будет принимать письменные комментарии к Предложенной поправке до 8 сентября 2017 г. См. примечания на стр. 2. NYCHA встречалось с членами Консультативного совета жильцов (Resident Advisory Board, RAB) для получения их комментариев 21 июля 2017 г. и встретится еще раз перед предоставлением окончательного варианта Поправки на утверждение в Министерство жилищного строительства и городского развития США (U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD).

Программа PACT для нефинансируемых квартир

13 июля 2017 г. NYCHA объявило о расширении программы 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. PACT - 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 PACT была синонимом федеральной Программы по оказанию помощи в аренде жилья (RAD). В настоящее время инициатива PACT 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 портфелем нефинансируемых квартир и стратегического развертывания ограниченных финансовых ресурсов NYCHA, портфолио нефинансируемых квартир присоединится к PACT.

Портфель 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 PACT для создания государственно-частного партнерства и перевода этих квартир в подведомственную Управлению Программу ваучеров выбора жилья (8 Программу). К ключевым принципам PACT, которые применяются как к портфелю RAD, так и к портфелю нефинансируемых квартир, относятся защита долгосрочной доступности и гарантия весомости прав жильцов. Это достигается за счет перевода

источника финансирования квартир на 8 Программу НУСНА 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 НУСНА. Это стоит НУСНА более \$23 млн. в год. Кроме того, для 8 жилищных комплексов требуется капитальный ремонт в размере \$640 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 инициативу 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 портфеле 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 отвеченное на эти жилищные комплексы из остальной части портфеля жилфонда НУСНА, теперь будет направлено на эксплуатацию и обслуживание комплексов традиционного государственного жилья НУСНА.

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

21 июля 2017 г. НУСНА 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 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 начнется в Baychester и Murphy Houses этим летом, а RFP для Baychester и Murphy будет обнародована осенью 2017 г., при этом выбор застройщика запланирован на зиму 2018 г. В остальных 6 жилищных комплексах работа по вовлечению общественности начнется, как

только будут получены одобрения HUD для конверсии, которые ожидаются в период с 2017 по 2019 гг. Ожидается, что полная конверсия в рамках инициативы РАСТ будет завершена к 2026 г. Жильцы и общественные партнеры будут оповещены, как только будет получена дополнительная информация или одобрения.