

## **Краткий обзор Проект поправки NYCHA к Плану агентства государственного жилья (РНА) на 2023 финансовый год**

Федеральный закон позволяет государственным жилищным управлениям модифицировать или дополнять свой Годовой план агентства государственного жилья или "План". Значительные поправки (Significant Amendment) к Плану подпадают под те же требования, что и изначальный план.

Проект поправки (Draft Amendment) Жилищного управления г. Нью-Йорка (NYCHA) к Плану агентства государственного жилья (РНА) на 2023 финансовый год (FY) доступен для публичного ознакомления на вебсайте NYCHA: <http://www1.nyc.gov/site/nycha/about/annual-plan-financial-information.page>. NYCHA также предоставит экземпляр проекта Значительной поправки всем президентам Ассоциаций жильцов жилищных комплексов. Проект Плана также будет доступен в офисе управления каждого жилищного комплекса NYCHA в обычные приемные часы.

NYCHA проведет публичное слушание в виртуальном и очном форматах 12 июля 2023 г. и будет принимать письменные комментарии к проекту Значительной поправки до 15 июля 2023 г. включительно. Пожалуйста, см. Уведомление на странице 2. NYCHA встречалось с членами Консультативного совета жильцов (Resident Advisory Board, RAB) для получения их комментариев на восьми (8) собраниях, проходивших с марта по май 2023 года.

### **Правила перевода (в другое место жительства)**

NYCHA обновляет определение приоритетов при переезде в другую квартиру, чтобы учесть ситуации, в которых жильцов необходимо переселить для проведения ремонтных или реновационных работ, в том числе, когда срочное переселение необходимо из-за проблем со здоровьем, безопасностью или окружающей средой, или в связи с крупными проектами модернизации (например, комплексная модернизация и Фонд сохранения). Обновления позволяют NYCHA предложить переселенцам возможность вернуться в свои прежние жилкомpleксы после того, как будут решены связанные со здоровьем, безопасностью или окружающей средой проблемы или завершены ремонтные работы и реконструкция. Жильцы, чьи квартиры стали непригодными для проживания, по-прежнему будут оставаться включенными в программу.

### **Изложение требований о минимальном уровне дохода для получения государственного жилья**

В уведомлении Федерального регистра от 26 июля 2018 г. Министерство жилищного строительства и городского развития США (U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD) издало инструкции по выполнению инструкции по применению обязательных требований о минимальном уровне дохода для получения государственного жилья в рамках Закона о жилищных возможностях за счет модернизации жилья (Housing Opportunity Through Modernization Act, HOTMA). Эти требования распространяются только на программу государственного жилья. Жилищные управления должны были выполнить эти требования HOTMA до 24 марта 2019 г.

19 июня 2019 г. HUD утвердило Значительную поправку к Годовому плану NYCHA на FY 2019, которая включала краткое изложение политики NYCHA в отношении государственного жилья в сравнении с доходами.

В соответствии с HOTMA, если доход семьи превышает 120 процентов от среднего уровня дохода по региону (Area Median Income, AMI) в течение двадцати четырех (24) месяцев подряд, жилищные управления имеют возможность либо выселить ее, либо предложить ей новый договор об аренде с арендной платой, являющейся большей между Справедливым рыночным уровнем аренды (Fair market rent, FMR) или суммой ежемесячной субсидии на их квартиру, включая суммы из операционного и капитального фонда (сумма субсидии).

Как указано на странице 16 Значительной поправки NYCHA к Годовому плану на FY 2019, NYCHA решило разрешить этим семьям остаться в государственном жилье, платя более высокую арендную плату в соответствии с формулой HUD, описанной на странице 19. 14 февраля 2023 г. HUD выпустило окончательные правила реализации HOTMA, в том числе требования о превышенном доходе. Основные аспекты требований о превышенном доходе в соответствии с новыми правилами описаны на страницах 19 и 20.

### **Операции с недвижимостью**

#### **Действия по сносу и отчуждению**

NYCHA будет использовать все возможное для защиты доступного жилищного фонда г. Нью-Йорка и укрепления его для нынешнего и будущих поколений ньюйоркцев. В рамках этой Значительной поправки к Годовому плану на FY 2023 NYCHA запрашивает разрешение HUD на снос/отчуждение в следующих жилкомплексах: Fulton, Elliot, Chelsea и Chelsea Addition, а также PSS Grandparent Family Apartments.

***Fulton, Elliot, Chelsea u Chelsea Addition***- В 2021 году лидеры жильцов в Fulton, Elliot, Chelsea и Chelsea Addition выбрали команду жилкомплекса, которая возглавит комплексную реконструкцию четырех жилкомплексов в рамках программы PACT/RAD. По ходу планирования и взаимодействия на кампусе команда жилкомплекса по указанию лидеров жильцов начала рассмотрение различных сценариев восстановления и реконструкции для сообщества. В 2023 г. жильцам было предложено несколько вариантов будущего их кампуса, два из которых предусматривают планы строительства нового замещающего жилья для всех жильцов в рамках более крупной реконструкции кампуса. Переговоры продолжаются, и окончательные сроки реализации проекта еще не определены. Жильцы будут продолжать направлять и планировать будущее своего сообщества.

***PSS Grandparent Family Apartments (951 Prospect Avenue в районе Morrisania в Бронксе)*** — NYCHA в партнерстве с Presbyterian Senior Services (PSS) и West Side Federation for Senior and Supportive Housing, Inc. (WSFSSH) основали это здание, предназначенное для семей с пропуском поколения в семейном составе. NYCHA и WSFSSH изучают варианты перевода этого жилого дома с субсидии по Разделу 9 на субсидию по 8 Программе в рамках процесса HUD по сносу/отчуждению по Разделу 18. Даты подачи заявок по Разделу 18 еще не определены.

***Программа «Совместная приверженность в обеспечении постоянной доступности» (Permanent Affordability Commitment Together, PACT)*** - В этой Значительной поправке к Годовому плану на FY 2023

NYCHA запрашивает разрешение HUD на преобразование Hernandez, Meltzer Tower, Seward Park Extension и Bay View в рамках Программы оказания помощи в аренде жилья (Rental Assistance Demonstration, RAD). Благодаря этому все квартиры в жилищных комплексах будут эксплуатироваться вне федеральной программы государственного жилья. Семьи будут переведены на помощь по 8 Программе на основе субсидируемых жилкомплексов.

**Капитальные ремонтные работы - Годовой отчет по капитальным фондам на FY 2023/Отчет о производительности и оценке и 5-летний План действий**

8 мая и 9 мая 2023 г. NYCHA предоставило RAB обзор Программы капитального планирования и Капитального плана на FY 2023, а также 5-летнего Плана действий Управления.

Проект Годового отчета по капитальным фондам на FY 2023/Отчет о производительности и оценке и 5-летний План действий NYCHA включены в Поправку в Приложении E на страницах 38-54.

Капитальный план NYCHA на FY 2023 по-прежнему направлен на решение ключевых вопросов, изложенных в Соглашении HUD: (1) инвестиции в крыши, фасады и компоненты сантехники для борьбы с плесенью, (2) инвестиции в системы отопления и лифтов для устранения недостатков бойлеров и лифтов, (3) инвестиции в план утилизации отходов для борьбы с вредителями и (4) инвестиции по безопасности и охране в пожарную сигнализацию, новые входы и системы видеонаблюдения. Кроме того, для решения проблем на объектах с (i) высоким уровнем жалоб на появление плесени и/или (ii) потенциальными рисками краски на основе свинца, NYCHA предпримет всесторонние усилия по модернизации с использованием различных источников финансирования, включая федеральные фонды.

План действий программы капитального фонда дополняется аналогичными инвестициями, включая кровли, тепловые станции, лифты, утилизацию отходов и комплексные проекты модернизации, которые будут финансироваться за счет ресурсов города и штата.