

Краткий обзор Окончательный План агентства NYCHA на 2023 финансовый год

Федеральный закон требует от Жилищного управления г. Нью-Йорка (New York City Housing Authority, NYCHA) при участии жильцов государственного жилищного фонда, участников 8 Программы, выборных должностных лиц и представителей общественности разработать план основных инициатив агентства в наступающем году.

Окончательный План агентства на 2023 финансовый год (FY 2023) будет доступен для общественности на вебсайте NYCHA: <http://www1.nyc.gov/site/nycha/about/annual-plan-financial-information.page>. NYCHA также предоставит экземпляр окончательного Плана агентства всем президентам Ассоциаций жильцов жилищных комплексов. Окончательный План также будет доступен в офисе управления каждого жилищного комплекса NYCHA в обычные приемные часы.

NYCHA провело гибридное (виртуально и очно) публичное слушание 31 августа 2022 г. и принимало письменные комментарии к проекту Плана агентства до 2 сентября 2022 г. (см. Уведомление на странице 8). NYCHA встречалось с членами Консультативного совета жильцов (Resident Advisory Board, RAB) для получения их комментариев на шести собраниях, проходивших с марта по сентябрь 2022 г.

Итоговый План NYCHA будет предоставлен в Министерство жилищного строительства и городского развития США (U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD) к 18 октября 2022 г. После предоставления документации HUD располагает 75 днями на рассмотрение и утверждение Плана.

Преимущественные направления деятельности NYCHA на предстоящий год тезисно изложены на страницах 19-31. NYCHA стремится укрепить бизнес-модель с помощью своего Плана преобразования (Transformation Plan) и привлечь столь необходимое капитальное финансирование для жилкомплексов с помощью недавно утвержденного Фонда сохранения государственного жилья г. Нью-Йорка (NYC Public Housing Preservation Trust), инициативы «Совместная приверженность в обеспечении постоянной доступности» («РАСТ») и других программ по сохранению жилья. В январе 2019 г. NYCHA и г. Нью-Йорк подписали Соглашение с HUD, в котором определены конкретные сроки и объективные стандарты соответствия для внесения значительных улучшений в несколько высокоприоритетных областей, в том числе краска на основе свинца, плесень, отопление, лифты, инспекции, а также борьба с вредителями и утилизация отходов. NYCHA стремится к соблюдению этих сроков, и обновленная информация по каждой из этих высокоприоритетных областей выделена ниже. Работая над капитальными проектами NYCHA, Управление инвестирует в проекты, указанные в Городском капитальном плане действий, инициативы, которые уже реализуются, и проекты, направленные на обеспечение жизнестойкости и экологичности. Наконец, NYCHA продолжает реализацию

других инициатив, направленных на финансирование жизненно важной модернизации зданий и квартир.

План преобразования NYCHA и Фонд сохранения государственного жилья г. Нью-Йорка

План преобразования NYCHA - это доскональная реорганизация Управления с предлагаемыми стратегиями реструктуризации бизнес-модели и операций NYCHA для улучшения предоставления услуг жильцам. Благодаря недавно санкционированному штатом Фонду сохранения государственного жилья г. Нью-Йорка можно полностью отремонтировать первые 25,000 квартир, сохраняя их государственными и доступными, — инвестиции, которые также создадут для жильцов возможности трудоустройства и профессионального обучения.

План преобразования и Соглашение о надзоре над NYCHA

31 января 2019 г. NYCHA и правительство г. Нью-Йорка заключили Соглашение с HUD. Основная цель Соглашения - исправить неудовлетворительное физическое состояние на объектах недвижимости NYCHA на пользу жителей всего города. Оно создает основу для дальнейшего укрепления Управления и повышения качества жизни его жильцов. Соглашение ставит цели значительного улучшения в семи высокоприоритетных областях: краска на основе свинца, плесень, отопление, лифты, инспекции, борьба с вредителями и утилизация отходов.

Работу, проводимую в рамках Соглашения, контролирует сторонний Федеральный наблюдатель. Эти усилия включают, например, проведение визуальных оценок и завершение промежуточного контроля красок на свинцовой основе каждый календарный год, сокращение времени реагирования на отключение отопления и лифтов, завершение капитальных улучшений, устранение плесени и предотвращение повторения ее появления, а также использование Комплексных мер по борьбе с вредителями. Для достижения этих целей NYCHA проводит ряд операционных улучшений и капиталовложений, как это описано ниже.

План преобразования был разработан как часть Соглашения HUD от 2019 г. и включает в себя набор стратегий, которые улучшат качество обслуживания жильцов и направят агентство на путь к более стабильному будущему.

8 марта 2021 г. HUD и Прокуратура США по Южному округу штата Нью-Йорк (SDNY) пришли к соглашению по Плану преобразования - видению значительных и устойчивых изменений в структуре управления и руководства, системах управления недвижимостью и центральных вспомогательных функциях NYCHA. Обнародование Плана преобразования знаменует начало многолетнего процесса. В сотрудничестве с жильцами и заинтересованными сторонами NYCHA теперь перейдет к сложной задаче анализа,

тестирования и внедрения этих структурных и технологических изменений в среде с ограниченными ресурсами.

Это включает в себя оценку затрат и выгод каждого возможного изменения и начало принятия трудных решений, необходимых для лучшего обслуживания жильцов. Эти результаты, основанные на моделировании и анализе, будут представлены в Плане реализации в качестве дополнения к Плану преобразования. Первая часть Плана реализации была опубликована в феврале 2022 г. Ожидается, что вторая часть выйдет осенью 2022 г. Вместе План преобразования и План реализации приведут к Организационному плану, требуемому по Соглашению HUD.

Весной 2022 г. NYCHA начало вносить ключевые изменения в свою операционную модель, а также многочисленные улучшения бизнес-процессов, направленные на устранение проблемных точек в предоставлении услуг, выявленных жильцами и сотрудниками.

Изменения в бизнес-процессах, ориентированные на жильцов, включают: полное обновление нашего процесса управления ремонтом и заказами на проведение работ, изменения в нашем подходе к уборке и чистоте, а также новый подход к вопросам взыскания арендной платы в жилкомплексах. Кроме того, NYCHA также проводит ряд реформ центрального офиса, включая комплексную стратегию управления активами и акцент на человеческие ресурсы для обеспечения наличия персонала на всех участках и предотвращения появления вакансий, нарушающих предоставление услуг жильцам.

Фонд сохранения государственного жилья г. Нью-Йорка

В июне 2022 г. Законодательный орган штата одобрил законопроект об учреждении Фонда сохранения государственного жилья г. Нью-Йорка (Фонд), который подписала губернатор Kathy Hochul.

Чтобы значительно улучшить качество жизни жильцов за счет комплексной реконструкции зданий, сохранив при этом все права и средства защиты (включая постоянную доступную арендную плату) и предоставив экономические возможности, NYCHA передаст в Фонд первые 25,000 квартир. NYCHA продолжит владеть и управлять недвижимостью, заключив долгосрочный договор аренды земли с Фондом для получения Ваучеров защиты жильцов (Tenant Protection Vouchers), - субсидии, в два раза превышающей нынешнюю федеральную субсидию NYCHA. Подобно тому, как другие государственные структуры собирают доходы для капитального ремонта, Фонд выпустит облигации, финансирующие комплексную реконструкцию зданий (при участии и партнерстве жильцов жилкомплексов), включая новейшие устойчивые технологии. Фонд также может нанять лучших поставщиков, которые могут выполнить работу более качественно и быстро.

Законопроект о Фонде вступил в силу через 60 дней после его подписания губернатором Hochul. Теперь NYCHA должно выполнить определенные обязательства, например,

опубликовать предварительный вариант процедур голосования жильцов для общественного обсуждения и включить соответствующие отзывы жильцов в окончательную версию этих процедур. Для ведения дел Фонда (в который будут входить жильцы NYCHA) также должны быть назначены члены правления. Переход в Фонд не произойдет без активного участия жильцов, включая голосование жильцов из предложенных для перехода домов по вопросу о том, хотят ли они этого перехода.

В будущем годовые Планы и Значительные поправки будут включать более подробную информацию о Фонде и предложенной передаче ему арендованного имущества.

Культура нормативно-правового соответствия

В соответствии с требованиями Соглашения NYCHA создало новые отделы и отделения - Отдел нормативно-правового соответствия, Отдел экологического здоровья и безопасности и Отделение обеспечения качества, которые разработали программы для мониторинга работы NYCHA в жилкомплексах, выработки рекомендаций по улучшению, а затем оказания технической помощи персоналу жилкомплексов для повышения производительности. В наступающем году NYCHA продолжит наращивать масштабы этих отделов и отделений, используя оценку рисков, выборку и мониторинг на местах, чтобы обеспечить соответствие Операций по эксплуатации всем местным, государственным и федеральным нормам, а также внутренним политикам и процедурам.

Основные направления обеспечения соответствия

По этому Соглашению NYCHA должно улучшить жилищные условия в своих объектах недвижимости к определенным срокам и соответствовать строгим объективным стандартам в отношении вышеупомянутых приоритетных направлений, связанных с краской на основе свинца, плесенью, отоплением, лифтами, инспекциями, борьбой с вредителями и утилизацией отходов. NYCHA устанавливает системы и создало специальное Отделение по стратегии и инновациям для отслеживания прогресса в соблюдении всех сроков, указанных в Соглашении. NYCHA также создает информационные панели и другие инструменты аналитической отчетности для каждого направления, чтобы продемонстрировать прогресс в достижении этих показателей. Если какая-либо управляющая юрисдикция не соответствует четко определенным критериям, основанным на данных, им необходимо будет разработать план в сотрудничестве со своими коллегами из других отделов для решения этой проблемы.

В рамках Соглашения городские власти выделяют \$1 млрд на капитальные улучшения в течение первых четырех лет и \$200 млн в год в виде капитального финансирования в течение как минимум шести последующих лет - в общей сложности не менее \$2.2 млрд. Эти средства, подробно описанные в Городском капитальном плане действий, одобренном Федеральным наблюдателем, будут инвестированы в работы по удалению свинца, комплексные капитальные проекты, связанные со свинцом и плесенью, замену лифтов и

систем отопления, а также усовершенствование оборудования NYCHA для утилизации отходов по всему портфолио.

Цели Соглашения, а также другие приоритетные области изложены в разделе «Цели» проекта Плана агентства (страницы 175–198). Следующий текст включает в себя примеры прогресса по основным направлениям обеспечения соответствия на сегодняшний день, а также ожидаемый прогресс в будущем.

Краска на свинцовой основе:

В апреле 2019 г. NYCHA начало беспрецедентную попытку тестировать около 135,000 квартир на наличие краски на свинцовой основе с помощью рентгенофлуоресцентных анализаторов (XRF).

Инициатива по XRF-тестированию была основана на стандарте 1.0 мг/см²; 1 декабря 2021 г. Департамент по сохранению и развитию жилищного фонда г. Нью-Йорка (HPD) издал инструкцию, изменяющую определение краски на основе свинца от краски с содержанием свинца, измеряемом на уровне 1.0 мг/см², на краску с содержанием свинца, измеряемым на уровне 0.5 мг/см², согласно Местному закону № 1 г. Нью-Йорка.

Инициатива по тестированию XRF для проверки 134,084 квартир была основана на инициативе по тестированию на уровне 1.0 мг/см². NYCHA сделало попытки тестирования 118,634 квартир и завершило тестирование 107,783 квартир. Когда городские власти изменили свой стандарт, NYCHA приостановило свою программу тестирования квартир по стандарту 1.0 мг/см² и перешло к повторному тестированию квартир, где есть дети младше 6 лет, с новым, пониженным пороговым значением 0.5 мг/см².

По состоянию на 30 сентября 2022 г. Отдел контроля загрязнения свинцом (LHCD) предпринял попытку тестирования 25,386 квартир и завершил тестирование 23,511 квартир, где есть дети младше 6 лет. NYCHA также продолжит свою кампанию по выявлению квартир, в которых дети до 6 лет либо проживают, либо регулярно их посещают, проводя в них более 10 часов в неделю.

В 2021 г. NYCHA завершило двухгодичную оценку рисков, связанных со свинцовосодержащей краской, и приступило к переоценке. NYCHA также активизирует усилия по очистке или быстрому устранению свинца в квартирах, где было обнаружено присутствие положительного или предполагаемого положительного компонента краски с содержанием свинца, и где дети до шести лет либо проживают, либо регулярно их посещают, проводя в них более 10 часов в неделю. В соответствии со своим Планом действий по устранению свинца NYCHA создало Команду по расширенному планированию управления и информированию (TEMPO), чтобы заниматься квартирами, где есть дети младше 6 лет и выявленная или предполагаемая краска на основе свинца.

NYCHA начало устранение загрязнения в квартирах TEMPO и направляет команды для выполнения заказов на ремонтные работы, используя более эффективную оценку, очистку, промежуточный контроль, а также выполнение протоколов надзора в квартирах TEMPO с тремя или более положительными компонентами. В настоящее время NYCHA также расширяет свои усилия по устранению загрязнения, чтобы соответствовать изменениям

городских стандартов. Чтобы убедиться в отсутствии опасностей, связанных с краской на основе свинца, NYCHA проводит повторное тестирование квартир, где есть дети младше 6 лет, с пониженным пороговым значением. После повторного тестирования NYCHA создает наряды на работу по устранению загрязнения для квартир, где был обнаружен свинец, и проводит эти работы в ускоренном порядке (если жилец временно переселен).

NYCHA приступило к удалению свинца в квартирах Bronx River в марте 2022 г., завершило эти работы в 31 квартире (включая временное переселение жильцов, по состоянию на сентябрь 2022 г., в Wagner) и продолжит их в дополнительных жилкомплексах в течение 2022 г. Кроме того, NYCHA проводит два раунда визуальной оценки в квартирах TEMPO.

Плесень:

В последние годы NYCHA участвовало во многих инициативах по решению проблем с плесенью, протечками и вентиляцией в масштабах всех жилкомплексов. В период с января по сентябрь 2019 г. NYCHA завершило внедрение *Стандартной процедуры контроля за плесенью/грибком в жилых зданиях NYCHA (Mold/Mildew Control in NYCHA Residential Buildings Standard Procedure)*. NYCHA начало работу над процедурой обнаружения протечек в апреле 2020 г., завершило одно ее экспериментальное испытание и в настоящее время работает над вторым экспериментальным испытанием. В 2020 г. NYCHA приступило к замене крышных вентиляторов и очистке вентиляционных отверстий в квартирах. Кроме того, в 2021 г. NYCHA опубликовало Стандартную процедуру проверки крышных вентиляторов в жилых зданиях NYCHA в июле, в которой для персонала содержится руководство о том, как проводить ежемесячные проверки крышных вентиляторов на предмет обеспечения их работоспособности. По состоянию на сентябрь 2022 г. инициатива по очистке вентиляционных отверстий завершена на 76% (66,145 вентиляционных отверстий очищено, и было сделано 100% попыток очистки) и, по оценкам, полностью завершится в апреле 2023 г. Стандартная процедура проверки крышных вентиляторов ввела стандартный процесс проведения ежемесячных профилактических осмотров крышных вентиляторов (и, таким образом, решения проблем с вентиляцией) в масштабах всех жилкомплексов.

По состоянию на май 2022 г. NYCHA достигло заметного рубежа, заменив или сохранив 8,436 крышных вентиляторов, и начало маркировать вентиляторы метками приложения Maximo assets, чтобы связать их ежемесячные инспекции, проводимые с помощью портативных устройств, с Maximo assets в системе. Также по состоянию на сентябрь 2022 г. NYCHA привлекает инженеров для начала замены и балансировки 90,000 противопожарных заслонок в квартирах и 10,000 противопожарных заслонок в общественных местах по всем жилкомплексам. В мае 2022 г. NYCHA дополнительно внедрило Расширенную программу надзора (EOP), а также Оценочную карту эффективности и информационную панель по плесени и протечкам, чтобы выявлять их и помогать жилкомплексам NYCHA, требующим дополнительной поддержки для улучшения соответствия установленным судом параметрам по плесени и протечкам. EOP используется вместе с другими проектами (Операция по ликвидации плесени,

Инициатива по обнаружению плесени, Инициатива по удалению плесени, Обслуживающий персонал, выполняющий инспекции плесени), которые параллельно выполняются Службой экспертизы и ликвидации плесени (OMAR) для улучшения соответствия требованиям. Эти инициативы описаны в разделах ниже. Кроме того, в 2022 г. NYCHA увеличило количество поставщиков для выполнения заказов на проведение работ в связи с плесенью и протечками, а также продолжило обучение существующего и нового персонала Стандартной процедуре «Mold Busters».

В течение следующего года NYCHA продолжит реализацию перечисленных выше инициатив для достижения следующих целей:

- Снижение случаев появления и повторного возникновения плесени
- Улучшение соответствия, связанное с ключевыми параметрами работы, включая время для завершения первичных инспекций, удаления плесени и соответствующего ремонта
- Обеспечение того, чтобы основной персонал был обучен обнаружению и устранению плесени
- Внедрение стандартной процедуры проверки протечек и начало обучения персонала улучшенному процессу выявления протечек

Однако NYCHA осознает, что полное устранение коренных причин плесени потребует значительных и всесторонних капиталовложений. Тем не менее, важно отметить, что устранение плесени и протечек в жилкомплексах NYCHA в долгосрочной перспективе требует устойчивых капиталовложений и всесторонних обновлений в дополнение к текущим операциям и работам по техническому обслуживанию. Многие здания NYCHA находятся в аварийном состоянии из-за многих лет, если не десятилетий, отсроченного ремонта. Многие проблемы с плесенью и влажностью в зданиях NYCHA являются проблемами капиталовложений, которые характерны для зданий, не получивших необходимых регулярных реинвестиций. Большинство зданий NYCHA, которым более полувека, не получали необходимых капитальных улучшений, жизненно важных для их инфраструктуры. На хороший ремонт зданий NYCHA, которым уже несколько десятилетий, требуется \$40 млрд, и эта цифра увеличивается примерно на \$1 млрд в год. Чтобы устранить все приведшие к росту плесени, протечкам и жалобам на влажность факторы, NYCHA необходимо инвестировать во всестороннюю модернизацию всех объектов недвижимости с этими хроническими проблемами во всем своем портфолио.

Отопление:

В отопительном сезоне 2021-2022 гг. перебои в теплоснабжении устранялись за 8.3 часа. 97,8% перебоев были устранены в течение 24 часов. Одно отключение длилось более 48 часов. NYCHA продолжает использовать отопительную команду, занимающуюся устранением перебоев в обслуживании 24 часа в сутки, 7 дней в неделю, активации «Ситуационной комнаты» в периоды чрезвычайного холода для координации реакции на перебои и мобилизации ресурсов в режиме реального времени, а также постоянный

мониторинг данных об отключениях с помощью панелей мониторинга и отчетов для упреждающего выявления проблем. NYCHA также анализирует причины перебоев, чтобы определить компоненты системы, которые могут потребовать капитального ремонта или замены. Затем мы используем эти данные для разработки стратегии инвестиции операционной деятельности, в которой используем текущие средства для выполнения нужного ремонта.

Каждый год Управление также составляет список критического оборудования систем отопления и горячего водоснабжения, нуждающихся в замене или капитальном ремонте. На отопительный сезон 2022–2023 гг. Управление выделило инвестиции в размере \$35 млн в трех различных областях, включая: распределение, замена оборудования и модернизация бойлеров. По сравнению с предыдущими годами это - значительный рост инвестиций. На отопительный сезон 2021–2022 годов Управление выделяло около \$7.8 млн, а на сезон 2019–2020 годов - около \$21.4 млн.

NYCHA завершило установку тепловых датчиков в 44 жилкомплексах. NYCHA будет из года в год дополнительно сокращать время реагирования на перебои в подаче отопления в предстоящий отопительный сезон.

С момента подписания Соглашения HUD в 2019 г. NYCHA заменило более 82 бойлеров в 22 жилкомплексах. NYCHA планирует завершение замены еще 3 дополнительных бойлеров в 2022 г. и 36 - в 2023 г., в результате чего к концу 2026 г. в рамках капитальных проектов будет заменено не менее 346 бойлеров. Кроме того, NYCHA заменило 200 бойлеров в рамках инициативы по сохранению жилья программы NYCHA "Совместная приверженность в обеспечении постоянной доступности" (РАСТ), и еще 159 бойлеров в 26 жилкомплексах в настоящее время обслуживаются в рамках этой инициативы. Эти инвестиции сделают подачу тепла более надежной для сотен тысяч жильцов.

Лифты:

NYCHA продолжает стремиться улучшать работу лифтов. NYCHA продолжает нанимать и обучать дополнительные бригады механиков лифтов, а также инвестирует в кондиционеры в машинных отделениях, мониторы дверных замков и другое оборудование, которое поможет улучшить обслуживание лифтов. По состоянию на сентябрь 2022 г. завершены строительные работы по установке двух лифтов в Boston Road Plaza, и оба лифта находятся в эксплуатации. Начались работы фазы замены 201 лифта в одиннадцати жилкомплексах. В настоящее время проектируются или закупаются девять или десять лифтов, строительные работы для которых планируется начать в последнем квартале 2022 г. или первом квартале 2023 г. В 2023 г. планируется начать еще один этап работ по замене 30 лифтов. Согласно плану капитального ремонта NYCHA, к концу 2024 г. планируется заменить 298 лифтов. Дополнительные обновления включают:

- Реализацию Инициативы NYCHA по установке кондиционеров воздуха в помещениях лифтовых двигателей. По состоянию на сентябрь 2022 г. завершена установка 99%, и еще 27 ожидают завершения.

- По состоянию на сентябрь 2022 г. собственные монтеры лифтов NYCHA и его подрядчики завершили работы по установке DLM.
- ESRD также успешно подал заявку и получил контракт на установку Систем удаленного управления лифтами (REMS) в 200 лифтах. Контракт REMS был одобрен на заседании Совета директоров 26 мая 2021 г.
- Работа началась осенью 2021 г. и по состоянию на 4 апреля 2022 г. завершены по 161 лифтам из 200.

Борьба с вредителями и утилизация мусора:

В январе 2021 года NYCHA запустило для всего своего портфолио новую стандартную процедуру «Комплексные меры по борьбе с вредителями» (Integrated Pest Management, IPM), которая устанавливает новые стандарты борьбы с вредителями. NYCHA продолжит обучение своих сотрудников надлежащим методам борьбы с вредителями для экстерминаторов. Также будет проводиться обучение персонала, не занимающегося борьбой с вредителями, поскольку IPM требует, чтобы штатный персонал и квалифицированные специалисты устраняли проблемы, ведущие к появлению вредителей, такие как правильная утилизация отходов.

В связи со своей целью по сокращению популяции крыс в феврале 2022 г. NYCHA выполнило поставленную задачу, установив 8000 пороговых уплотнителей на дверях подвалов, имеющих зазоры. NYCHA также наняло 26 дезинсекторов для борьбы с крысами на территории и в подвалах в Зоне защиты от крыс, которая представляет собой группу жилкомплексов, определенных благодаря партнерству с Департаментом здравоохранения и психической гигиены (DOHMH) как имеющие самую высокую популяцию крыс в портфолио NYCHA. Кроме того, NYCHA продолжает работать над соблюдением сроков реагирования, указанных в соглашении: (а) реагировать на 75% всех жалоб по поводу крыс в течение 2 рабочих дней и на все жалобы по поводу крыс в течение 5 дней, и (b) реагировать на 75% жалоб по поводу всех других вредителей в течение 7 дней и на все жалобы по поводу всех других вредителей в течение 10 дней. В настоящее время среднее время реагирования на жалобы жителей по поводу крыс составляет 6.56 дня, а по поводу всех других вредителей — 7.19 дня.

Для продвижения Плана утилизации отходов NYCHA в 2021 г. была опубликована «Заявка о предложениях» (RFP) на Проект по схеме разработка-строительство для реконструкции семи площадок для сбора мусора и новой пневматической системы сбора мусора для Polo Grounds Towers. Контракты заключены, строительство должно начаться к 2023 г. К 2028 г. будут полностью отремонтированы площадки для сбора мусора в 194 жилкомплексах.

Система оценки государственного жилья (PHAS) и ежегодные инспекции:

По состоянию на август 2021 г. NYCHA завершило следующие ключевые мероприятия:

- Завершение первого этапа обучения по стандартам PHAS/Единых стандартов физического состояния (Uniform Physical Condition Standards, UPCS) (трехдневный курс) для обслуживающего персонала и руководителей; на конец декабря 2020 г. число обучающихся достигло 1,672 человек; Запуск двухдневной версии подготовки для уборщиков, охватившей 2,766 сотрудников по состоянию на конец декабря 2021 г.; Запуск онлайн-курса повышения квалификации в 2022 г.; и Запуск трехдневного курса для новых или недавно получивших повышение сотрудников в 2022 г.
- Завершение пилотной программы надзорных проверок зданий и территорий; и запуск для всех соответствующих пользователей в 2021 г.
- Завершение и внедрение новой стандартной процедуры для Ежегодных квартирных инспекций; и создание всеобъемлющей информационной панели для отслеживания прогресса.

В FY 2021 – FY 2022 NYCHA сосредоточилось на следующих инициативах:

- Завершение обучения по стандартам PHAS/UPCS для уборщиков и запуск трехчасового курса повышения квалификации для существующего персонала, а также постоянного курса для новых сотрудников, проводимого раз в два года;
- Мониторинг выполнения контрольной инспекции зданий и территорий для активного выявления потенциальных недостатков и предотвращения недобросовестных действий; а также
- Завершение второй фазы информационных панелей PHAS и мониторинг выполненных Ежегодных квартирных инспекций для выявления аномалий и отслеживания прогресса.

Прочие капитальные проекты

В дополнение к капитальному финансированию, обозначенному в Городском капитальном плане действий, NYCHA также продолжает инвестировать дополнительные федеральные и городские капитальные фонды в другие высокоприоритетные инициативы.

Партнерство с сообществом: Баскетбольные площадки:

В рамках инициативы по укреплению доверия и взаимоотношений с сообществом NYPD вкладывает средства в микрорайоны NYCHA, строя и/или модернизируя баскетбольные площадки в 14 точках. Благодаря финансированию в размере \$4.4 млн, которое стало возможным посредством процесса конфискации активов окружным прокурором Нью-Йорка, NYCHA спроектировало и завершило строительство всех баскетбольных площадок в 2021 г. Такой подход к размещению основан на программе NYCHA «Взаимодействующие микрорайоны» (Connected Communities), которая использует модель вовлечения для активации и улучшения связей на открытых пространствах в жилкомплексах NYCHA.

Кроме того, с 2020 г. NYCHA завершило установку баскетбольных площадок в 3 жилкомплексах на общую сумму \$1.1 млн за счет федерального и городского финансирования. В настоящее время установка баскетбольных площадок осуществляется

в 4 местах на общую сумму \$2 млн с использованием средств Федерального правительства, города и включая небольшой грант в размере \$500 тыс. от Офиса окружного прокурора г. Нью-Йорка (DANY). Наконец, был выделен бюджет в размере \$500 тыс. финансирования со стороны штата на ремонт баскетбольной площадки в 1 жилкомpleксе; ремонт начнется в течение следующих 2 лет.

Восстановление и жизнестойкость:

По состоянию на конец четвертого квартала 2022 г. NYCHA инвестировало более \$2,54 млрд из финансирования, полученного от Федерального агентства по чрезвычайным ситуациям (FEMA), «Гранта на развитие общин - Восстановление после бедствий» (CDBG-DR) и из сумм страхового возмещения, в 35 жилкомpleксах, наиболее сильно пострадавших от урагана Sandy. Завершенные работы включают 72 новые системы отопления и горячего водоснабжения, обслуживающие почти 3,415 квартир в 43 зданиях, замену 185 крыш, 96 действующих резервных генераторов, обслуживающих примерно 9,846 квартир в 100 зданиях, а также установку защиты от штормовых приливов в 18 жилкомpleксах, защищающих 107 зданий, готовых к сезону ураганов 2022 г.

В октябре 2021 г. NYCHA опубликовало План адаптации к изменению климата, направленный на подготовку объектов NYCHA к изменившимся климатическим условиям, с которыми г. Нью-Йорк столкнется в ближайшие десятилетия. План сосредоточен на трех основных опасностях, определенных Советом г. Нью-Йорка по вопросам изменения климата (New York City Panel on Climate Change, NCC) как самые большие угрозы для жителей г. Нью-Йорка: экстремальная жара, затопление прибрежных районов и наводнения, вызванные дождевыми водами. План NYCHA фокусируется на выявлении рисков и встраивании фактора жизнестойкости в большой производственный процесс капитальных работ, которые Управление будет выполнять в ближайшие годы, а также на разработке отдельных проектов по обеспечению жизнестойкости для решения проблем особо уязвимых жилкомpleксов.

В октябре 2021 г. NYCHA также выпустило отчет «Городской лес NYCHA: Жизненно важный ресурс для г. Нью-Йорка», в котором представлен анализ ценности деревьев NYCHA и того, что Управление должно сделать для сохранения той пользы, которые деревья приносят жильцам. Этот отчет был подготовлен в сотрудничестве с несколькими партнерскими организациями: «Сила зеленого города» (Green City Force, GCF), Городская полевая станция Лесной службы США по г. Нью-Йорку и «Охрана природы» (The Nature Conservancy, TNC) при поддержке Офиса мэра по вопросам климата и экологической справедливости (Mayor's Office of Climate and Environmental Justice, MOCEJ) и Департамента здравоохранения и психической гигиены г. Нью-Йорка. NYCHA и GCF в настоящее время проводят инвентаризацию всех деревьев при финансировании и поддержке TNC, а также ищут финансирование для расширения собственного экспертного опыта по сохранению и замене деревьев. В 2021 г. NYCHA обследовало в общей сложности 13,776 деревьев 155 различных видов. В период с 2019 по 2021 год было инвентаризировано 34% общей площади NYCHA. В 2022 г. NYCHA планирует провести инвентаризацию более 165 акров земли в 34 жилкомpleксах.

NYCHA также сосредоточило усилия для получения финансирования на устранение ущерба, связанного с остатками урагана Ida, который произошел в сентябре 2021 г. NYCHA выявило крупный ущерб в 12 жилкомплексах и незначительный - в других. NYCHA работает с FEMA, чтобы определить стоимость ремонта и потенциальные возможности для смягчения последствий, защищая таким образом жилкомплексы NYCHA от будущих ураганов. В дополнение к ожидаемым средствам от FEMA NYCHA заручилось финансированием на \$30 млн в виде средств «Гранта на развитие общин - Восстановление после бедствий» (CDBG-DR) для покрытия предполагаемого местного возмещения и еще на \$30 млн на не обеспеченные финансированием меры по смягчению последствий.

NYCHA использует все доступные источники финансирования для обеспечения жизнестойкости, в том числе через недавно расширенную программу FEMA по финансированию «Создание жизнестойкой инфраструктуры и сообществ» (Building Resilient Infrastructure and Communities), а также «Программу грантов для снижения степени опасности» (Hazard Mitigation Grant Program), разрабатывая аргументированные планы обеспечения жизнестойкости, которые максимизируют сопутствующие выгоды для жильцов. В 2021/2022 гг. NYCHA подало две заявки на предварительную проработку узлов жизнестойкости в жилкомплексах и еще одну на концептуальные проектные исследования мер по смягчению последствий наводнения в четырех жилкомплексах. Третья заявка была подана для Breukelen Houses на финансирование системы управления ливневыми потоками с целью смягчения последствий экстремальных дождей и наводнений. Кроме того, NYCHA в сотрудничестве с Департаментом по охране окружающей среды (DEP) подало заявку на установку инфраструктуры защиты от ливневых паводков в Clinton Houses. Все четыре из этих заявок были отобраны для выделения финансирования, что дало NYCHA в общей сложности \$500,000 в виде средств для определения объема работ и \$30 млн в виде проектных средств из прошлогоднего цикла подачи заявок. Еще одна заявка была подана для St. Nicholas Houses на финансирование модернизации, направленной на снижение воздействия жары; эта заявка не была выбрана; тем не менее, она была включена в другой цикл подачи заявок на финансирование смягчения последствий опасностей, и все еще есть шанс, что она будет выбрана: результаты подачи этой заявки ожидаются в первом квартале 2023 г. Наконец, вместе с Офисом мэра по вопросам климата и экологической справедливости NYCHA запросило финансирование FEMA в размере \$150 тыс. на вывески и информирование жильцов о мерах по обеспечению жизнестойкости, и было уведомлено о том, что эти средства также были выделены. В 2023 г. NYCHA подает заявку на программу FEMA BRIC на меры по защите от ливневых вод в Nostrand Houses и Sheepshead Bay Houses. Закон об экологических облигациях штата Нью-Йорк также будет вынесен на голосование в ноябре этого года и, как ожидается, станет еще одним потенциальным источником финансирования жизнестойкости.

Энергия и экологичность:

В 2021 г. NYCHA опубликовало новую Программу устойчивого развития, в которой подчеркивается его приверженность созданию здоровых и комфортных домов,

демонстрирующих бережное отношение к окружающей среде и экологичное проектирование.

NYCHA обязуется разместить возобновляемые источники энергии мощностью в 30 мегаватт в государственном жилье к 2026 г. Учитывая осуществленную NYCHA установку оборудования в пяти жилкомплексах и разработчиками РАСТ - в семи комплексах, была завершена установка оборудования мощностью в общей сложности 5,2 МВт, дополнительно 1,4 МВт находится в стадии строительства на объектах РАСТ и до 8 МВт запланировано на объектах NYCHA.

NYCHA и Департамент охраны окружающей среды г. Нью-Йорка продолжают развивать свое партнерство в области зеленой инфраструктуры, чтобы ограничить переливы из общесплавной канализации и улучшить жизнь жильцов государственного жилья за счет создания природных решений для управления ливневыми стоками. В 2022 г. завершено строительство 17 объектов, закончено проектирование еще 18 объектов, начало строительства которых ожидается в 2024 г. Следующим этапом строительства будет управлять NYCHA, и в нем будут учтены требования Управления по приему на работу жильцов.

Кроме того, г. Нью-Йорк вкладывает средства в инфраструктуру защиты от ливневых паводков в комплексах NYCHA, чтобы справиться с выпадением экстремальных дождей, таким как ураган Ida. NYCHA и DEP получили от мэра финансирование в размере \$84 млн на увеличение количества до 7 таких установок на объектах в Бронксе, Бруклине, Квинсе и Манхэттене. В South Jamaica Houses проектирование завершено, а в Clinton Houses проект находится в стадии реализации. Помимо финансирования от г. Нью-Йорка, NYCHA получило гранты FEMA BRIC в размере \$28.5 млн на строительство проекта для защиты от ливневых паводков в Clinton Houses и аналогичного проекта в подверженном наводнениям жилком комплексе Breukelen.

В настоящее время существуют активные Контракты энергоэффективности на сумму \$310 млн, а также завершены или находятся в стадии строительства работы по модернизации энергоэффективности на \$17 млн. В августе 2022 г. NYCHA в сотрудничестве с Управлением по энергетике Нью-Йорка и Управлением по исследованиям и разработкам в области энергетике штата Нью-Йорк выбрало двух поставщиков, Midea America и Gradient, для разработки недорогих оконных тепловых насосов для холодного климата. Первоначальные 30,000 будут произведены, чтобы помочь NYCHA сократить выбросы парниковых газов на 80% к 2050 г. NYCHA продолжает осуществление демонстрационного проекта по полной электрификации 1471 Watson Avenue с использованием тепловых насосов, индукционных плит и проточных водонагревателей в каждой квартире. Этот объект также получит полную модернизацию сантехники за счет гарантированного финансирования от CDBG-DR.

NYCHA заключило 2 контракта по схеме «Дизайн-строительство» на проектирование и строительство пневматической системы сбора мусора в Polo Grounds Towers и реконструкцию 7 площадок для сбора мусора. Эти 7 площадок запускают работы по

модернизации мусорных дворов по всему портфолио на сумму в \$463 млн в рамках Городского капитального плана действий (City Capital Action Plan). Городской капитальный план действий также предусматривает \$116 млн на замену внутренних мусоросборников. Чтобы расширить устойчивый сбор мусора в NYCHA, в сентябре 2022 г. Управление выпустило Заявку о предложениях (RFP) «Чистые бордюры для всех» для тестирования механического сбора на объектах, где сбор мусора производится у бордюров. Этот первоначальный экспериментальный проект будет использовать герметичные контейнеры для отходов и вторсырья на объектах, где они в настоящее время собираются и выставляются в мешках у бордюров, и сможет предоставить жильцам более удобный способ утилизации. NYCHA также получило грант на строительство и обслуживание компостных систем в 2 жилкомплексах, где партнерами являются Green City Force и Compost Power.

Комплексная модернизация

Как подчеркивалось в предыдущих разделах, NYCHA инициировало значительные капитальные ремонтные работы во многих жилкомплексах, которые будут завершены в течение следующих нескольких лет. Эти и предыдущие капитальные проекты представляли собой преимущественно замену и модернизацию на уровне компонентов. Двигаясь вперед, NYCHA нацелено на переход к более интегрированным и комплексным реконструкциям, охватывающим несколько систем зданий, интерьеров и экстерьеров, а также улучшение территории, где это возможно. Это позволит комплексно отремонтировать жилкомплексы быстрее, качественнее и с лучшим соотношением цены и качества. Комплексный подход к модернизации также займется основными аспектами Соглашения с HUD и более широкими потребностями жильцов и снизит сравнительно высокие расходы NYCHA, связанные с содержанием и эксплуатацией. NYCHA намеревается придерживаться этого подхода в отношении любых новых притоков финансирования, будь то через Фонд, дополнительное федеральное капитальное финансирование или источники капитальных средств от других уровней правительства. Как указано в Плате преобразования, все капитальные вложения входят в компетенцию одного отдела и должностного лица: Директора по управлению активами и капиталом (CASMO).

Использование новых источников дохода для сохранения жилья и ремонта зданий

С учетом многомиллиардного сокращения федерального финансирования в рамках 9 Программы и масштабных потребностей в ремонте всего своего портфолио, NYCHA должно искать инновационные способы финансирования модернизации зданий и квартир, которых заслуживают жильцы. Это включает следующие программы:

РАСТ, чтобы сохранить

В рамках инициативы «Совместная приверженность в обеспечении постоянной доступности» (Permanent Affordability Commitment Together, РАСТ) NYCHA направляет \$12.8 млрд. на просроченный ремонт 62,000 квартир - трети всех своих квартир, в которых

проживает около 140,000 ньюйоркцев. РАСТ опирается на партнерство с частными и некоммерческими партнерами по жилищным комплексам и конвертирует их в более стабильную программу, финансируемую из федерального бюджета, под названием 8 Программа на основе субсидируемых жилищных комплексов.

Все 62,000 квартир, переведенных на финансирование по 8 Программе, останутся доступными на постоянной основе. 8 Программа на основе жилищных комплексов обеспечивает более стабильный приток федеральных субсидий и позволяет NYCHA и его партнерам по жилищным комплексам мобилизовать внешние финансовые средства для проведения необходимого капитального ремонта в отдельно взятом жилищном комплексе. После преобразования жилищных комплексов обслуживанием и эксплуатацией зданий будут заниматься качественные частные менеджеры, в том числе некоммерческие партнеры. Программа РАСТ предоставляет жильцам важные права и защиту. Жильцы будут платить только 30 процентов от своего семейного дохода в счет арендной платы, их заявления не будут проходить повторную проверку, и они будут иметь право оставаться в своих домах во время ремонта.

В результате ремонта жильцам будут предоставлены новые кухни, ванные комнаты, окна и места общего пользования, а также будет решен вопрос критически важного ремонта лифтов, бойлеров, крыш и фасадов. Программа РАСТ также улучшает социальные услуги на местах за счет финансирования ценных общественных программ, которые будут предоставляться растущим списком некоммерческих партнеров. Ремонтные работы в рамках РАСТ будут выполняться на постоянной основе - от 7,500 до 10,000 квартир в год - к 2028 г.

Завершены ремонтные работы приблизительно на \$579 млн. в более чем 3,200 квартирах в Квинсе и Бронксе. Ведутся строительные работы в дополнительных 12,200 квартирах в Бронксе и Бруклине, в которых проживает около 33,000 ньюйоркцев, на общую сумму \$2.8 млрд. капитального ремонта. Еще 19,700 квартир являются частью действующих проектов жилкомплексов, находящихся в процессе обсуждения жильцами или в предпроектной стадии. В целом, в NYCHA - около 35,000 квартир с завершенным ремонтом, находящихся в стадии строительства или в процессе взаимодействия с жильцами, а также в предпроектной стадии.

Строить, чтобы сохранить

В рамках программы «Строить, чтобы сохранить» NYCHA будет использовать модель смешанного дохода для строительства на своей недостаточно используемой земле, направляя 100 процентов выручки на ремонт в первую очередь в прилегающем жилищном комплексе (любые оставшиеся средства будут инвестированы в ремонт в других жилищных комплексах NYCHA в том же микрорайоне). Ожидается, что программа «Строить, чтобы сохранить» профинансирует капитальные ремонты на сумму около \$2 млрд. Новые здания будут иметь квартиры в соответствии с уровнями доступности, предусмотренными

политикой обязательного включающего жилья (Mandatory Inclusionary Housing levels), что увеличит предложение постоянно доступного жилья в городе.

В апреле 2021 г. NYCHA опубликовало RFP для реализации стратегии сохранения и инвестирования, ориентированной на сообщества, в Fulton, Chelsea, Chelsea Addition и Elliott Houses в микрорайоне Chelsea в Манхэттене. Четыре жилкомплекса, которые включают 2,073 квартиры в 24 зданиях, имеют \$366 млн. обширных капитальных потребностей и расходов на ремонт, начиная от инфраструктуры отопления и заканчивая повышением безопасности зданий. В конце 2021 г. NYCHA вместе с лидерами жильцов выбрало команду застройщиков, состоящую из Essence Development (со-застройщик), The Related Companies (со-застройщик и управляющий недвижимостью) и Related Construction (генеральный подрядчик). Команда застройщиков будет сотрудничать с жильцами, чтобы выбрать поставщика социальных услуг.

При разработке RFP для выбора партнеров по PACT NYCHA и местные лидеры работали над включением рекомендаций Рабочей группы Chelsea - когорты жильцов, выборных должностных лиц, представителей сообществ, жилищных и юридических организаций, - которые регулярно собирались с конца 2019 г. для оценки различных вариантов, имеющих для модернизация недвижимости. В феврале 2021 г. Рабочая группа опубликовала ряд рекомендаций по финансированию комплексного ремонта, обеспечивая при этом защиту прав жильцов и их активное участие в процессе планирования в будущем. Среди других стратегий увеличения доходов от ремонта Рабочая группа рекомендовала включить в PACT жилкомплексы Fulton и Elliott-Chelsea и определила соответствующие места и рекомендации по проектированию для перепланировки смешанного использования. В рамках процесса RFP местные лидеры рассмотрят предложения, проведут собеседование с командами респондентов и будут работать с NYCHA, чтобы в конечном итоге выбрать партнеров, которые будут ремонтировать недвижимость и управлять ею в долгосрочной перспективе.

Передать, чтобы сохранить

NYCHA продолжает использовать свои обширные неиспользованные права на застройку, известные как «воздушные права», чтобы увеличить доходы Управления. Передавая только часть из принадлежащих Управлению прав на застройку примерно 80 млн. квадратных футов, NYCHA рассчитывает получить \$1 млрд. на капитальный ремонт соседних квартир. В 2020 г. NYCHA завершило две передачи прав на застройку, одну в Ingersoll Houses в Бруклине, а другую в Hobbs Court в Манхэттене, получив около \$27 млн. доходов для капитального ремонта.

Обязательства по строительству нового 100% доступного жилья

Г. Нью-Йорк сталкивается с кризисом доступного жилья, а ньюйоркцы нуждаются в нем все больше. В поддержку плана города по строительству или сохранению 300,000 доступных

квартир к 2026 г. NYCHA пообещало предоставить неиспользуемые земли (например, парковки и складские помещения) для строительства 11,000 новых доступных квартир для семей и пожилых людей, более чем 3,000 из которых уже находятся в стадии разработки и утверждения проектов.

С 2015 г. NYCHA закрыло 15 сделок по объектам недвижимости, расположенным в Бронксе, Бруклине, Манхэттене и Квинсе. На сегодняшний день построено или находится в стадии строительства около 2,120 доступных квартир. В конце 2020 г. началось строительство еще 72 квартир кооперативного домовладения. У NYCHA также есть множество других жилищных комплексов доступного жилья, находящихся на стадии планирования или подготовки к застройке.

Во многих из этих зданий будут располагаться общественные и торговые объекты для обслуживания новых и нынешних жильцов. Например, в новом доступном жилье в Ingersoll Houses есть новый центр для пожилых людей на первом этаже, управляемый организацией «Услуги и защита интересов пожилых членов сообщества LGBT» (Services and Advocacy for LGBT Elders, SAGE), который предоставляет вспомогательные услуги для пожилых людей. В жилкомплекс в Mill Brook Houses входит новый центр для пожилых людей с коммерческой кухней, большой столовой, общественным пространством и комнатами для различных программ для пожилых людей. Другие элементы, запланированные по всему портфолио 100% доступного жилья, включают зеленые крыши, обновленные баскетбольные площадки, а также новые общественные сады и зоны отдыха.