

Краткий обзор Проекта Плана агентства NYCHA на 2021 финансовый год

Федеральный закон требует от Жилищного управления города 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 с изложением основных инициатив агентства в наступающем году.

Проект Плана агентства на 2021 финансовый год (FY 2021) доступен для общественности на вебсайте NYCHA: <http://www1.nyc.gov/site/nycha/about/annual-plan-financial-information.page>. NYCHA также предоставит экземпляры проекта Плана агентства всем президентам Ассоциаций жильцов жилищных комплексов.

NYCHA проведет виртуальную встречу с представителями общественности 8 декабря 2020 г. и будет принимать письменные комментарии к Проекту Плана агентства до 9 декабря 2020 г. включительно (см. Уведомление на странице 10). NYCHA встречалось с членами Консультативного совета жильцов (Resident Advisory Board, RAB) для получения их комментариев на 8 собраниях, проходивших с апреля по октябрь 2020 года.

Итоговый план NYCHA будет предоставлен в Министерство жилищного строительства и городского развития США (U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD) к 16 января 2021 г. После предоставления документации HUD располагает 75 днями на рассмотрение и утверждение Плана.

Преимущественные направления деятельности NYCHA на предстоящий год тезисно изложены на страницах 21-25.

Проект изменений:

Проект изменений - это набор идей о том, как мы можем инвестировать в наши жилкомpleксы, жильцов и организацию. Для проведения столь необходимого ремонта и реновации 110,000 квартир NYCHA, которые не обновляются в рамках программ NYCHA 2.0, описанных ниже, в *Проекте изменений* предлагается создать новую бюджетную организацию - Public Housing Preservation Trust (Фонд по сохранению государственного жилья) - для улучшения жилищных условий жильцов при одновременной защите их прав.

Созданный штатом Фонд преобразит дома жильцов за счет ускорения масштабных восстановительных работ исторического уровня и доступа к новым, более стабильным потокам финансирования. Благодаря этому Фонду ремонт и усовершенствования будут проводиться быстрее, а объекты недвижимости будут получать больше финансирования за счет перехода с традиционной субсидии по 9 Программе на более надежные и ценные Ваучеры защиты жильцов (TPV), субсидию по 8 Программе. NYCHA останется постоянным владельцем объектов недвижимости, а долгосрочный договор с Фондом на аренду земли позволит Управлению собрать деньги на капитальный ремонт. Благодаря дополнительной субсидии от ваучеров TPV, NYCHA может привлекать средства через

облигации и ссуды для оплаты капитального ремонта. Долговые обязательства будут выплачиваться за счет дополнительной субсидии TRV.

Ремонт будет производиться быстрее благодаря более гибким правилам закупок, которые будут частью законодательства о создании Фонда. Фонд будет контролировать строительные работы и заключит контракт с NYCHA для повседневного управления объектами недвижимости.

В соответствии с *Проектом* NYCHA произведет весь необходимый капитальный ремонт на объектах недвижимости. Это означает новые кухни и ванны комнаты (включая бытовую технику и неотъемлемый инвентарь), бойлеры и системы отопления, лифты, трубы в зданиях, системы вентиляции, фасады и входные двери повышенной безопасности. Еще это означает устранение свинца, плесени, утечек и борьбу с вредителями, а также улучшение утилизации отходов, т.е. создание более здоровых домов для жильцов. Закон штата, наряду с применимыми федеральными законами и постановлениями, будет гарантировать полные права и защиту жильцов. Никого из жильцов не будут переселять.

Дополнительная информация о *Проекте* и взаимодействии NYCHA с жильцами и заинтересованными сторонами доступна по этой ссылке: <https://www1.nyc.gov/site/nycha/residents/blueprint-for-change.page>.

Соглашение о надзоре и План преобразования NYCHA

31 января 2019 года 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 жильцов NYCHA. Соглашение ставит цели значительного улучшения в шести высокоприоритетных областях: краска на основе свинца, плесень, отопление, лифты, инспекции, а также борьба с вредителями и утилизация отходов. Это включает, 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 сокращение популяции вредителей. Проводимые в рамках Соглашения работы будут контролироваться сторонним Наблюдателем. Для достижения этих целей NYCHA проводит ряд операционных улучшений и капиталовложений.

План преобразования

В соответствии с требованиями Соглашения городские власти должны были нанять стороннего консультанта, которым была KPMG, для проведения подробной оценки текущей платежеспособности NYCHA и выработки рекомендаций по ее улучшению. Затем, на основе этого отчета, NYCHA разрабатывает план преобразования, в котором будет изложена новая модель управления недвижимостью на основе района и более упорядоченная структура подчиненности для Управления, а также предложен набор

конкретных бизнес-процессов и изменений политики в ключевых областях, включая определение последовательности заказов на проведение работ, графики уборки и ежегодные переаттестации, среди прочего. План будет направлен на устранение существующей разрозненности путем объединения нашей Управленческой команды, лидеров жильцов, персонала на уровне жилкомплексов и сотрудников каждого отдела в НУСНА, чтобы продумать наше перспективное состояние и внедрить эти изменения во всем Управлении.

Культура нормативно-правового соответствия

В соответствии с требованиями Соглашения НУСНА также создало новые отделы и отделения - Отдел нормативно-правового соответствия, Отдел экологического здоровья и безопасности и Отделение обеспечения качества - для поддержки этой работы. Эти отделы разработали программы для мониторинга работы НУСНА в жилкомплексах, выработки рекомендаций по улучшению, а затем оказания технической помощи персоналу жилкомплексов с целью повышения производительности. В наступающем году НУСНА 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 НУСНА должно улучшить жилищные условия в своих объектах недвижимости к определенным срокам и соответствовать строгим объективным стандартам в отношении вышеупомянутых приоритетных направлений. НУСНА устанавливает системы и создало специальное отделение для отслеживания прогресса в соблюдении всех сроков, указанных в Соглашении. НУСНА также создает информационные панели и другие инструменты аналитической отчетности для каждого направления, чтобы продемонстрировать свой 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.

Цели Соглашения, а также другие приоритетные области изложены в разделе «Цели» проекта Плана агентства (страницы 171–186). Например:

Система оценки государственного жилья (PHAS) и ежегодные инспекции: НУСНА внедряет новую стандартную процедуру для ежегодных инспекций и создает информационную панель и другие дополнительные возможности ИТ, чтобы отслеживать заказы на проведение работ, выполненные во время и непосредственно перед инспекцией PHAS.

Плесень: НУСНА развернуло стандартную процедуру «Mold Busters» (Борьба с плесенью) и в следующем году внедрит стандартную процедуру инспекции герметичности, крыш и крышных вентиляторов. НУСНА также установит новые крышные вентиляторы, чтобы

предотвратить возникновение плесени, добавит персонал и/или возможности поставщиков для выполнения заказов на проведение работ в связи с плесенью и утечками, а также продолжит обучение существующего и нового персонала стандартной процедуре «Mold Busters». NYCHA также будет использовать новые информационные панели и другие аналитические инструменты для развертывания персонала и определения управленческих юрисдикций, которые неспособны быстро реагировать на жалобы на плесень или имеют повторяющиеся случаи наличия плесени в квартирах жильцов.

Отопление: В период отопительного сезона 2019-2020 гг. до мая 2020 г. NYCHA сократило время, необходимое для устранения перебоев в отоплении, с 8,8 часов в среднем до 7,7 часов в среднем. NYCHA продолжит установку тепловых датчиков в 44 жилкомплексах и будет из года в год дополнительно сокращать время реагирования на перебои в подаче отопления в предстоящий отопительный сезон. К 2026 г. NYCHA заменит 297 бойлеров и решит проблему с дополнительными 200 бойлерами в рамках РАСТ, что обеспечит более надежную подачу тепла для сотен тысяч жильцов.

Лифты: NYCHA продолжит из года в год улучшать время реагирования на отключение работы 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. К 2024 г. NYCHA заменит или отремонтирует 425 лифтов.

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»). NYCHA протестировало подавляющее большинство квартир в высокоприоритетных жилкомплексах, где свинец ранее обнаруживался в квартирах, с использованием методов случайной выборки HUD. NYCHA продолжит инспекцию дополнительных квартир в рамках своей инициативы XRF. NYCHA также продолжит кампанию по выявлению квартир, в которых дети до шести лет либо проживают, либо регулярно их посещают. В 2021 г. NYCHA завершит проводящуюся раз в два года оценку опасности и активизирует усилия по очистке или быстрому устранению свинца в квартирах, где было обнаружено присутствие положительного или предполагаемого положительного компонента с содержанием свинца, и где дети до шести лет либо проживают, либо регулярно их посещают.

Борьба с вредителями и утилизация мусора: NYCHA запускает новую стандартную процедуру «Комплексных меры по борьбе с вредителями» (Integrated Pest Management, IPM) для всего портфолио и продолжит обучение своих сотрудников надлежащим методам борьбы с вредителями. NYCHA также создало новый отдел Утилизации отходов и борьбы с вредителями для руководства этими рабочими процессами в Управлении. NYCHA также инвестирует в сокращение популяции крыс путем бетонирования 50 грунтовых подвалов, установки 8,000 пороговых уплотнителей, новых уплотнителей мусора и измельчителей крупного мусора в 10 жилкомплексах, а также найма 20 дополнительных экстерминаторов и эксперта по борьбе с вредителями.

Капитальное финансирование: В рамках Соглашения городские власти выделяют \$1 млрд на капитальные расходы 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 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. Эти средства дополняют беспрецедентную финансовую поддержку NYCHA мэром de Blasio, которая включает в себя около \$4.3 млрд капитальных и операционных фондов для замены крыш и бойлеров, ремонта фасадов и модернизации систем отопления и многого другого в течение следующего десятилетия.

NYCHA 2.0

Учитывая многомиллиардное сокращение федерального финансирования 9 Программы и огромные потребности в ремонте всего своего портфолио, NYCHA должно искать инновационные способы финансирования модернизации зданий и квартир, которых заслуживают жильцы. Запущенный в декабре 2018 г. NYCHA 2.0 - это 10-летний план для выполнения жизненно важных ремонтов в объеме \$24 млрд, в которых отчаянно нуждаются здания NYCHA. Благодаря NYCHA 2.0 будет обеспечен полный ремонт квартир для 175,000 жильцов, профинансирован основной капитальный ремонт остальной части портфолио NYCHA и запущены новые действенные стратегии ремонта для решения проблем в приоритетных областях, влияющих на качество жизни жильцов. NYCHA 2.0 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 жилкомплексам 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 жилкомплексам мобилизовать внешние финансовые средства для проведения необходимого капитального ремонта в отдельно взятом жилищном комплексе. После преобразования жилкомплексов 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.

Ремонтные работы на сумму около \$236 млн были завершены в 1,395 квартирах в Ocean Bay (Bayside) в Квинсе. Ведутся строительные работы в более 6,400 квартирах в Бронксе и Бруклине, в которых проживает около 15,000 ньюйоркцев, на общую сумму \$860 млн капитального ремонта. Еще 14,000 квартир являются частью проектов жилкомплексов, находящихся в процессе обсуждения жильцами или 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 жилкомплексе (любые оставшиеся средства будут инвестированы в ремонт в других жилкомплексах 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.

NYCHA изучает возможность применения программы «Строить, чтобы сохранить» в жилкомплексах в районе Chelsea совместно с рабочей группой, состоящей из жильцов, выборных должностных лиц, представителей сообщества и жилищных организаций. Рабочая группа проводит встречи с осени 2019 г. для выработки рекомендаций сообщества, касающихся будущего жилкомплексов Chelsea, Chelsea Addition, Elliot и Fulton Houses. Заседания рабочей группы были приостановлены из-за COVID-19, но этим летом участники возобновили свои встречи. Рабочая группа намерена до конца года опубликовать список рекомендаций, он послужит основой для "Заявки о предложениях" (RFP), которую NYCHA объявит для подбора партнеров по жилкомплексам.

Передать, чтобы сохранить

NYCHA продолжает использовать свои обширные неиспользованные права на застройку, известные как «воздушные права», с целью увеличения доходов 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

Город Нью-Йорк переживает кризис доступного жилья, и жители Нью-Йорка нуждаются в нем все больше. В поддержку плана мэра de Blasio 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 11 сделок по объектам недвижимости, расположенным в Бронксе, Бруклине, Манхэттене и Квинсе. Построено или находится в стадии строительства около 1,400 доступных квартир. В конце 2020 г. начнется строительство еще 72 квартир кооперативного домовладения. Кроме того, более десятка других жилищных комплексов доступного жилья находятся на стадии планирования или подготовки к застройке.

Во многих из этих зданий будут располагаться общественные и торговые объекты в микрорайоне 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 ЛГБТ» (Services and Advocacy for LGBT Elders, SAGE), который будет предоставлять вспомогательные услуги для пожилых людей. В жилкомплекс в Mill Brook Houses вошел 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.