

Краткий обзор окончательного Плана агентства NYCHA на 2022 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 2022 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 экземпляр окончательного Плана агентства всем президентам Ассоциаций жильцов жилищных комплексов.

NYCHA провело виртуальное публичное слушание 27 июля 2021 г. и принимало письменные комментарии к проекту Плана агентства до 30 июля 2021 г. (см. Уведомление на странице 10). NYCHA встречалось с членами Консультативного совета жильцов (Resident Advisory Board, RAB) для получения их комментариев на шести собраниях, проходивших с марта по сентябрь 2021 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 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 21-31. Посредством предложений в своем *Проекте изменений* NYCHA стремится укрепить бизнес-модель (План преобразования в *Проекте*) и привлечь столь необходимое капитальное финансирование для своих жилкомплексов (План стабилизации в *Проекте*). В январе 2019 г. NYCHA и город 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 недавно утвержденном Городском капитальном плане действий, инициативы, которые уже реализуются, и проекты, направленные на обеспечение жизнестойкости и экологичности. Наконец, NYCHA продолжает реализовывать инициативы NYCHA 2.0, которые финансируют жизненно важные обновления зданий и квартир, а также исследуют инновационные стратегии для строительства нового 100% доступного жилья.

Проект изменений

В *Проекте изменений* показано, как NYCHA будет укрепляться как организация и улучшать качество жизни своих жильцов за счет комплексного ремонта их зданий и постоянной защиты их прав и средств защиты. *Проект* включает **План преобразования**: доскональная реорганизация NYCHA с предлагаемыми стратегиями реструктуризации бизнес-модели и операций NYCHA для улучшения предоставления услуг жильцам. *Проект* также включает в себя **План стабилизации**: идеи по привлечению столь необходимого капитального финансирования с использованием *Фонда сохранения государственного жилья*, который может восстановить жилищные комплексы Управления, сохраняя их полностью и постоянно общественными и финансово доступными - инвестиции, которые также создадут возможности для работы и профессионального обучения для жильцов.

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 года и включает в себя набор стратегий, которые улучшат качество обслуживания жильцов и направят агентство на путь к более стабильному будущему.

8 марта 2021 г. NYCHA обнародовало свой План преобразования - видение 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.

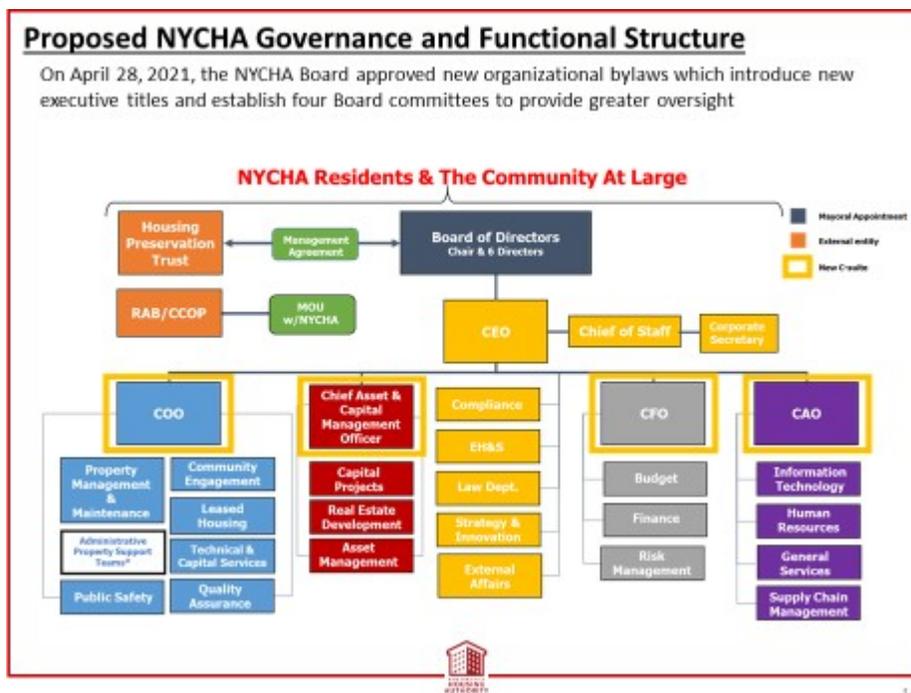
HUD и Прокуратура США по Южному округу штата Нью-Йорк (SDNY) пришли к соглашению по Плану преобразования. NYCHA, HUD, SDNY, Федеральный наблюдатель, жильцы и другие заинтересованные стороны теперь сосредоточатся на анализе и усилиях по реализации. Это включает в себя оценку затрат и выгод каждого возможного 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 будет представлена HUD, Федеральному наблюдателю и SDNY для рассмотрения и утверждения к концу 2021 г. Вторую часть планируется сдать в конце июня 2022 г. Вместе План преобразования и План реализации приведут к Организационному плану, требуемому по Соглашению HUD.

Начиная с весны 2021 г. NYCHA начало реализацию первой группы приоритетных проектов из Плана преобразования и приступило к разработке Плана реализации. Приоритетные проекты включают ключевые изменения операционной модели NYCHA, а также многочисленные улучшения бизнес-процессов, направленные на устранение проблемных точек в предоставлении услуг, выявленных жильцами и сотрудниками. Полное описание и объем работ всех проектов, включая график и заинтересованные стороны, будут частью Плана реализации сентября 2021 г.

Изменения в бизнес-процессах, ориентированные на жильцов, включают: полное обновление нашего процесса управления ремонтом и заказами на проведение работ, обновленный, более удобный для пользователя процесс ежегодной переаттестации, 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 офисных отделов, включая комплексную стратегию управления активами и реструктуризацию функций поддержки нашего центрального офиса.

В апреле правление NYCHA утвердило новую организационную структуру, которая создает высший руководящий состав и изменяет некоторые существующие роли. Такая структура обеспечит дополнительную отчетность в организации и лучше скоординирует существующие функции.

Утвержденная организационная структура приведена ниже:



Стратегия стабилизации

Стратегия стабилизации NYCHA предлагает создать новую бюджетную организацию - Фонд сохранения государственного жилья - для улучшения жилищных условий жильцов при одновременной защите их прав.

Созданный штатом Фонд сохранения государственного жилья 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 государственного жилья по 9 Программе на более надежные и ценные Ваучеры защиты жильцов (TPV), субсидию по 8 Программе на основе жилищных комплексов. 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 могло бы привлекать средства через облигации и ссуды для оплаты капитального ремонта. Долговые обязательства будут выплачиваться за счет дополнительной субсидии TPV, которую NYCHA будет получать каждый год.

Фонд сохранения государственного жилья сможет производить более качественный ремонт за более короткий период времени, используя более гибкие методы закупок, изложенные в законодательстве, которое разрешает создание этого Фонда. Фонд сохранения государственного жилья будет контролировать строительные работы и заключит контракт с NYCHA для повседневного управления объектами недвижимости.

Посредством Фонда сохранения государственного жилья 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, протечек 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.

NYCHA находится в процессе привлечения жильцов и других заинтересованных сторон к идеям, изложенным в *Проекте изменений*, включая Фонд сохранения государственного жилья. С декабря 2020 г. NYCHA проводит собрания в небольших группах со всеми действующими Ассоциациями жильцов, еженедельно организует общественные собрания, открытые для всех жильцов, а также собрания, касающиеся конкретных жилкомплексов, рассылает всем жильцам сообщения (которые также доступны в офисах управления) и расклеивает листовки в жилкомплексах. Это взаимодействие с жильцами будет продолжаться в масштабе всего NYCHA, а также на уровне отдельных жилкомплексов в течение следующего года.

В июне 2021 г. Сенат и Ассамблея штата Нью-Йорк приостановили принятие закона, в соответствии с которым должен был быть создан Фонд сохранения государственного жилья. Посредством постоянного взаимодействия с жильцами и другими заинтересованными сторонами NYCHA продолжит уточнение плана *Проекта изменений* и продолжит работу со своими партнерами - выборными должностными лицами, чтобы помочь принять этот жизненно важный закон во время сессии 2022 г.

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

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, недавно 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.

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.

Цели Соглашения, а также другие приоритетные области изложены в разделе «Цели» окончательного Плана агентства (стр. 175–193). 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 тестирования около 135,000 квартир на наличие краски на свинцовой основе с помощью рентгенофлуоресцентных анализаторов (XRF) и планирует завершить тестирование к декабрю 2021 года. По состоянию на 17 сентября 2021 г. NYCHA сделало попытки тестирования 113,835 квартир и завершило тестирование 101,729 квартир (89,3%). 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 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 (ТЕМРО), чтобы заниматься квартирами, где есть дети младше 6 лет и выявленная или предполагаемая краска на основе свинца. NYCHA начало устранение загрязнения в квартирах ТЕМРО с менее чем двумя положительными компонентами и направляет команды для выполнения заказов на ремонтные работы, используя более эффективную оценку, очистку, промежуточный контроль, а также выполнение протоколов надзора в квартирах ТЕМРО с тремя или более положительными компонентами. Кроме того, NYCHA проведет два раунда визуальной оценки в квартирах ТЕМРО.

Плесень:

В сентябре 2019 г. NYCHA завершило внедрение *Стандартной процедуры контроля за плесенью/грибком в жилых зданиях NYCHA* («Mold SP» или «Mold Busters SP») и к концу того же года обучило этим процедурам весь персонал Управления. В июле 2021 г. NYCHA опубликовало *Стандартную процедуру проверки крышных вентиляторов в жилых зданиях NYCHA* (Roof Fan SP). В 2022 г. NYCHA намеревается внедрить *Стандартную процедуру контроля за протечками и влажностью в жилых зданиях NYCHA* («Leak SP»). NYCHA также устанавливает новые крышные вентиляторы, чтобы предотвратить возникновение плесени, увеличивая количество работников и/или возможности поставщиков для выполнения заказов на проведение работ в связи с плесенью и протечками, а также продолжает обучение существующего и нового персонала Стандартной процедуре «Mold Busters». В 2022 г. NYCHA завершит установку более 8,000 крышных вентиляторов и очистку ответвленных вентиляционных систем более чем в 100,000 квартирах. NYCHA также использует новые информационные панели и другие аналитические инструменты для развертывания персонала, а также для определения управленческих юрисдикций, которые неспособны быстро реагировать на жалобы на плесень или имеют повторяющиеся случаи наличия плесени в квартирах жильцов. Однако NYCHA осознает, что полное устранение коренных причин плесени потребует значительных и всесторонних капиталовложений в недвижимость. 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 по своей сути являются проблемами капиталовложений, которые характерны для зданий, не получавших необходимых регулярных реинвестиций. Большинство зданий NYCHA, которым более полувека, не получали необходимых капитальных улучшений, жизненно важных для их инфраструктуры. Здания NYCHA, которым уже несколько десятилетий, находятся в таком плачевном состоянии, что на их хороший ремонт требуется около \$40 млрд - огромная цифра, которая 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.

Кроме того, в течение следующего года NYCHA будет работать над следующими целями:

- Снижение случаев появления и повторного возникновения плесени;
- Работа над улучшением показателей соответствия при инспекции, удалением плесени, ликвидацией последствий и завершением ремонта;
- Продолжение обучения персонала процессу «Борьбы с плесенью» (включая курсы повышения квалификации);
- Внедрение Стандартной процедуры проверки протечек и начало обучения персонала расширенному процессу проверки протечек.
- Проведение информационной и образовательной кампании по плесени; а также
- Улучшение вытяжной вентиляции путем замены крышных вентиляторов там, где это необходимо, и очистки вентиляционных отверстий внутри квартир.

Отопление:

В отопительном сезоне 2019-2020 гг. перебои в теплоснабжении устранялись за 7.7 часа. NYCHA улучшило свои показатели в отопительном сезоне 2020-2021 гг.: средняя продолжительность времени устранения составила 7.33 часа. 99.8% перебоев было устранено в течение 24 часов, и ни одно отключение не длилось более 48 часов. Эти улучшения можно отнести к постоянному использованию отопительной команды, занимающейся 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.

Перед и в течение каждого отопительного сезона Отдел управленческих услуг теплоснабжения (HMSD) NYCHA составляет список операционных улучшений, которые включают оборудование для генерирования тепла и горячей воды и вспомогательное оборудование, нуждающееся в замене или капитальном ремонте. В рамках текущей операционной инвестиционной стратегии NYCHA определило 177 проектов на общую сумму \$22,015,103.83.

На сегодняшний день NYCHA завершило модернизацию оборудования на сумму \$5,150,433.71 и имеет активные заказы на покупку оставшихся \$16,864,670.12, которые NYCHA стремится завершить до конца 2021 года.

Кроме того, перед началом отопительного сезона 2020-2021 гг. NYCHA:

- Добавило одного бригадира квалифицированных специалистов, чтобы сфокусировать и оптимизировать ремонт сантехники и других ремонтных работ, требующих участия специалистов.
- Перевело 16 дополнительных сантехнических бригад и 2 бригадиров сантехников из Отдела эксплуатации, ремонта и квалифицированных работ (MRST) в HMSD. Эта стратегия дала HMSD полный контроль над своими сантехническими работниками, что позволило NYCHA добавлять дополнительные вечерние сантехнические бригады и ночные бригады, когда ожидается похолодание.
- Заключило два контракта на поставку квалифицированной рабочей силы и материалов, что предоставило дополнительные квалифицированные трудовые ресурсы во время чрезвычайных ситуаций или по мере необходимости. Они состояли из:
 - контракта на оплату сантехнических работ и материалов на \$5 млн, а также
 - контракта на оплату электромонтажных работ и материалов на \$5 млн.
- Приобрело шесть новых мобильных бойлеров, четыре из которых были получены в течение последнего отопительного сезона. Это включает:
 - один мобильный бойлер на 100 л.с. и
 - пять мобильных бойлеров мощностью 600 л.с.

NYCHA завершило установку тепловых датчиков в 44 жилкомплексах и теперь расширяет установку Систем управления зданиями (BMS) на других участках. NYCHA 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 своей «Совместной приверженности в обеспечении постоянной доступности» (РАСТ) - инициативы сохранения жилья, что обеспечит более надежную подачу тепла для сотен тысяч жильцов. С момента подписания Соглашения HUD в 2019 г. NYCHA сдало более 60 новых бойлеров в 21 жилкомплексе. NYCHA планирует завершить замену 41 бойлера в 2021 г. и 25 - в 2022 г.

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. К 2024 г. NYCHA заменит или отремонтирует 425 лифтов. По состоянию на 2021 год в стадии активной замены находится 316 лифтов. Один из этих лифтов был заменен и снова введен в эксплуатацию, а другой планируется заменить позже в 2021 г. В 2022 г. планируется заменить еще 84 лифта. Дополнительные обновления включают:

- Увеличение среднего времени после восстановления обслуживания с 10.34 часа в 2020 г. до 11 часов в 2021 г.
- Реализацию Инициативы NYCHA по установке кондиционеров воздуха в помещениях лифтовых двигателей. По состоянию на 1 сентября 2021 г. при содействии сотрудников MRST и Отдела аварийного обслуживания и ремонта (ESRD) из 2,294 кондиционеров было установлено 2,110 (выполнение на 92%). Осуществление Установки мониторов дверных замков (DLM) (требующихся в соответствии с нормами Департамента зданий г. Нью-Йорка - NYC DOB).
- По состоянию на 16 августа 2021 г. было установлено 3,043 лифта (выполнение на 97%) с мониторами дверных замков, 93 лифтов ожидают своей установки. Собственные монтеры лифтов NYCHA и его подрядчики продолжают выполнять 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 года. В настоящее время поставщик исполняет требования к выполнению контракта; предполагается, что работы начнутся в октябре 2021 года.

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 этим методам. 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.

NYCHA также создало новый Отдел утилизации отходов и борьбы с вредителями для руководства этими рабочими процессами в Управлении. К 2022 г. NYCHA планирует нанять еще 15 экстерминаторов; сократить число крысиных нор на 70%; реагировать на 75% всех жалоб по поводу крыс в течение 2 рабочих дней и полностью на все жалобы по поводу крыс в течение 5 дней; реагировать на 75% жалоб по поводу всех других вредителей в течение 7 дней и полностью на все жалобы по поводу всех других вредителей в течение 10 дней; а также внедрить новые методы цифровой отчетности NYCHA также вносит улучшения в свою ИТ-систему, чтобы автоматизировать последующие действия в случае заражения вредителями, которые требуют более одного посещения. 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. 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 намечено заключить в апреле 2022 г., а строительство всех объектов должно начаться в 2022 г. К 2028 году 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 добилось прогресса в следующих ключевых областях:

- Завершение первого этапа обучения по стандартам PHAS/Единых стандартов физического состояния (Uniform Physical Condition Standards, UPCS) (трехдневный курс) для обслуживающего персонала и руководителей и запуск двухдневной версии обучения для зрителей;
- Доработка пилотной программы надзорных проверок зданий и территорий; а также
- Доработка и внедрение нового стандартного порядка проведения Ежегодных квартирных инспекций. В

FY 2021 – FY 2022 NYCHA сосредоточится на следующих инициативах:

- Завершение обучения по стандартам PHAS / UPCS для зрителей и запуск трехчасового курса повышения квалификации для существующего персонала, а также постоянного курса для новых сотрудников, проводимого раз в два года;
- Внедрение контрольной инспекции зданий и территорий для активного выявления потенциальных недостатков и предотвращения недобросовестных действий; а также
- Завершение информационных панелей PHAS и 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 млн, которое стало возможным посредством процесса конфискации активов окружным прокурором Нью-Йорка, NYCHA спроектировало и завершит строительство 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.

Восстановление и жизнестойкость:

По состоянию на конец второго квартала 2021 г. NYCHA инвестировало почти \$2.2 млрд в 35 жилкомплексов, наиболее сильно пострадавших от урагана Sandy. Завершенные работы включают 6 новых систем отопления и горячего водоснабжения, обслуживающих почти 2,700 квартир, замену 185 крыш, 61 действующий резервный генератор максимальной мощности, а также установку защиты от штормовых приливов в 12 жилкомплексах в преддверии сезона ураганов 2021 г. NYCHA выпускает Проект плана адаптации к изменению климата, в котором определяются основные климатические опасности, угрожающие его портфолио и жильцам. Летом 2021 г. отдел взаимодействовал с группой жильцов для окончательной доработки стратегий решения проблемы повышения уровня моря и прибрежных штормов, экстремальной жары и дождей, а также других рисков. В этом году NYCHA приступит к разработке инструмента проверки, который гарантирует, что климатические опасности учитываются при планировании всех капитальных проектов. NYCHA изыскивает ресурсы для инвестирования в здоровье своего городского леса, начиная с инвентаризации деревьев, и ищет финансовые средства для расширения собственного опыта по сохранению и замене деревьев. NYCHA анализирует затраты и выгоды от управления ливневыми водами и смягчения последствий жары в ремонт открытых пространств. NYCHA использует все доступные источники финансирования для обеспечения жизнестойкости, в том числе через недавно расширенную программу FEMA «Создание устойчивой инфраструктуры и сообществ» (Building Resilient Infrastructure and Communities), разрабатывая аргументированные планы обеспечения жизнестойкости, которые максимизируют сопутствующие выгоды для жильцов.

Энергия и экологичность:

NYCHA публикует новую Программу устойчивого развития, в которой подчеркивается его приверженность созданию здоровых и комфортных домов, демонстрирующих бережное отношение к окружающей среде и экологичное проектирование. Проект был представлен заинтересованным сторонам в мае и августе, а окончательная версия будет опубликована во время Недели климата в сентябре 2021 г. NYCHA обязуется разместить 30 мегаватт возобновляемой энергии в государственном жилье к 2026 г, а первые два договора об аренде панелей солнечных батарей мощностью 3 мегаватты в настоящее время находятся на завершающей стадии. В 2021 г. NYCHA также начало разработку следующей партии зеленых инфраструктурных проектов стоимостью \$70 млн (находятся в стадии проектирования или строительства) в партнерстве с Департаментом по охране окружающей среды г. Нью-Йорка. В настоящее время существуют активные Контракты энергоэффективности на сумму \$310 млн, а также завершены или находятся в стадии строительства работы по модернизации энергоэффективности на \$15 млн. Завершена на 60% работа над проектом NYCHA RetrofitNY, который включает панельную облицовку и тепловые насосы в одном здании в Ravenswood Houses. NYCHA также начало демонстрационный проект по полной электрификации 1471 Watson Avenue с использованием тепловых насосов, индукционных плит и проточных водонагревателей в каждой квартире.

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 *Проект изменений*, дополнительное федеральное капитальное финансирование или источники капитальных средств от других уровней правительства. Как указано в Плане преобразования, все капитальные вложения будут входить в компетенцию одного отдела и должностного лица: Директора по управлению активами и капиталом (CASMO).

NYCHA 2.0

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. 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. 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 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 миллионов в более чем 3,200 квартирах в Квинсе и Бронксе. Ведутся строительные работы в дополнительных 6,300 квартирах в Бронксе и Бруклине, в которых проживает около 13,600 ньюйоркцев, на общую сумму \$1.2 миллиарда капитального ремонта. Еще 20,500 квартир являются частью действующих проектов жилкомплексов, находящихся в процессе обсуждения жильцами или в предпроектной стадии. В целом, в NYCHA - около 30,000 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. NYCHA планирует выбрать партнеров к концу 2021 года.

При разработке RFP 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 года для оценки различных вариантов, имеющих для модернизации недвижимости. В феврале 2021 года 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 РАСТ 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

Город 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 жилкомплексе 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.