

## Краткий обзор

Жилищное управление г. Нью-Йорка (NYCHA) подготовило План специального жилья (Специальный план) для государственных жилкомплексов и зданий, предназначенных только для пожилых, и запросило у Министерства жилищного строительства и городского развития США (HUD) разрешение на его продление на пять лет в соответствии с требованиями PIH 2005-2 (НА) и 24 CFR Часть 945. Государственные жилкомплексы и здания NYCHA, предназначенные только для пожилых, строились в период с 1964 по 1994 гг., и их Специальный план был впервые утвержден в 1999 г. сроком на пять лет. С 2005 г. NYCHA подавало заявление на их продление и получало одобрение HUD каждые два года. Согласно последнему письму-одобрению HUD от 30 апреля 2024 г., Специальный план NYCHA на 2023 г. был одобрен до 12 июня 2025 г. В письме говорится, что в 2025 г. NYCHA должно предоставить новый Специальный план, поскольку количество указанных в Плане квартир сократилось более чем на десять процентов по сравнению с первоначальным одобрением от 1999 г. (9,849 квартир) в результате преобразования государственного жилья в рамках программы «Совместная приверженность в обеспечении постоянной доступности» (РАСТ). В Специальном плане также обсуждаются дополнительные запланированные преобразования в рамках РАСТ и Фонда сохранения государственного жилья г. Нью-Йорка (Фонд), которые еще больше сократят количество квартир государственного жилья, определенных Планом только как жилье для пожилых.

По состоянию на 1 октября 2025 г. эти предложенные преобразования охватывают 5,918 квартир в 23 жилкомплексах «только для пожилых людей» и 8 зданиях «только для пожилых людей» в пяти районах г. Нью-Йорка. Все квартиры, расположенные в «жилкомплексах и зданиях NYCHA только для пожилых», находятся в федерально субсидируемых государственных жилкомплексах. В этом Специальном плане - 1,028 квартир без спален, 4,718 квартир с одной спальней и 172 квартиры с двумя спальнями.

Жилкомплексы и здания NYCHA, предназначенные только для пожилых, как правило, представляют собой здания малой и средней этажности с двумя лифтами, центрами для пожилых людей на первом этаже с прямым доступом изнутри здания и входами, доступными для машин скорой помощи и других экстренных служб. Жилкомплексы только для пожилых в семейных комплексах имеют отдельный доступ к входам, зонам отдыха и парковке. Многие квартиры оснащены поручнями, системами экстренного реагирования и более широкими дверями. Также в течение восьмичасовой смены на территории каждого такого жилкомплекса находятся охранники.

Пожилые люди являются неотъемлемой частью сообщества NYCHA, и мы стремимся оказывать им поддержку в наших сообществах, предоставляя им доступ к полезным программам, услугам и другим ресурсам от ряда качественных поставщиков. Информация об услугах на местах, предоставляемых в нескольких жилкомплексах и зданиях, предназначенных для пожилых, доступна на стр. 8 и 9 Специального плана.

Список жилкомплексов, которые будут определены, включая номер проекта по управлению активами (AMP), район, название жилкомплекса, тип, общее количество квартир и предлагаемое количество квартир по их размеру (количеству спален), доступен на стр. 6. В таблице также указаны жилкомплексы, предлагаемые для будущего преобразования в 8 Программу в рамках программ РАСТ и Фонд, которые охватывают 19% (1,139/5,918) квартир, подпадающих под действие плана.

Это число может увеличиться в будущем, если больше жилкомплексов проголосуют за присоединение к Фонду или будут определены для преобразования в рамках РАСТ. Дополнительную информацию о программах Фонд и РАСТ см. на стр. 15–18.

Исходя из коэффициента оборота квартир в 2024 г., составляющего приблизительно 5 процентов в жилкомплексах NYCHA только для пожилых, Управление ожидает около 267 вакансий в квартирах с 0, 1 и 2 спальнями каждый год в течение срока действия Специального плана. На каждую ожидаемую вакансию приходится приблизительно 244 пожилых и почти пожилых заявителя (65,065/267). В масштабах всего Управления коэффициент оборота квартир в 2024 г. в семейных жилкомплексах составляет 2 процента. Исходя из этого коэффициента оборота, NYCHA ожидает в общей сложности 2,274 вакансии в 102,914 квартирах с 0, 1 и 2 спальнями в семейных жилкомплексах каждый год, что составляет приблизительно 45 заявителей на каждую вакансию (102,914/2,274).

Спрос на вакансии в жилкомплексах только для пожилых более чем в пять раз выше, чем в семейных жилкомплексах. Предоставление не пожилым инвалидам права на выделенные квартиры только усилит конкуренцию за этот дефицитный ресурс и еще больше снизит вероятность того, что семьи пожилых и почти пожилых людей с низким доходом смогут получить доступную квартиру с удобствами и услугами, ориентированными на их особые потребности.

Учитывая острую и растущую потребность в жилье для пожилых людей в г. Нью-Йорке, как показано в этом плане, и ожидаемый рост численности пожилого населения, как отмечено в Сводном плане города на 2021–2025 гг. и в Обзоре годового плана Департамента по делам пожилых на 2024 г., NYCHA просит утвердить Специальный план на дополнительный пятилетний период. С учетом списка очередников, состоящего из более чем 62,000 пожилых и почти пожилых заявителей, а также очень низкого оборота и уровня вакансий, потребность в нем явно доказана.

**Примечание:**

*Примите во внимание, что с момента публикации первоначального проекта Плана специального жилья для публичного ознакомления 13 июня 2025 г. следующие жилкомплексы, предназначенные только для пожилых и имеющие 616 квартир, были преобразованы в РАСТ и не будут включены в Окончательный Специальный план. Дополнительную информацию о программе РАСТ см. на стр. 16–18.*

- NY005012270 — *Twin Parks East (участок 9) в Бронксе, 219 квартир преобразованы в РАСТ 24 июня 2025 г.*
- NY005012210 — *Stuyvesant Gardens II в Бруклине, 150 квартир преобразованы в РАСТ 25 сентября 2025 г.*
- NY005010090 — *White в Манхэттене, 247 квартир преобразованы в РАСТ 25 сентября 2025 г.*

*Кроме того, перечисленные ниже жилкомплексы и здания только для пожилых с 844 квартирами будут преобразованы в РАСТ к концу 2025 г. и не будут включены в Окончательный Специальный план.*

- NY005010280 *East 152nd St-Courtlandt Ave в Бронксе, 130 квартир (одно здание)*
- NY005011340 *Chelsea Addition в Манхэттене, 96 квартир*
- NY005010640 — *Corsi в Манхэттене, 171 квартира*
- NY005012410 — *Morris Park Senior Citizens Home в Манхэттене, 97 квартир*
- NY005012410 — *UPACA (участок 5) в Манхэттене, 200 квартир*
- NY005012410 — *UPACA (участок 6) в Манхэттене, 150 квартир*