

Краткий обзор

Окончательный План агентства NYCHA на 2026 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 2026 финансовый год (FY 2026) будет доступен для общественности на веб-сайте NYCHA: on.nyc.gov/nycha-annual-plan. NYCHA также предоставит экземпляры Окончательного Плана агентства всем президентам Ассоциаций жильцов жилкомплексов. Окончательный План также будет доступен в офисе управления каждого жилкомплекса NYCHA в обычные приемные часы.

NYCHA провело гибридное (виртуально и очно) публичное слушание 30 июля 2025 г. и принимало письменные комментарии к проекту Плана агентства до 2 августа 2025 г. включительно (более подробную информацию см. в уведомлениях, начинающихся на стр. 11). NYCHA встречалось с членами Консультативного совета жильцов (Resident Advisory Board, RAB) для получения их комментариев на 14 собраниях, проходивших с марта по сентябрь 2025 г.

Окончательный План NYCHA будет предоставлен в Министерство жилищного строительства и городского развития США (U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD) к 18 октября 2025 г. После предоставления документации HUD располагает 75 днями на рассмотрение и утверждение Плана.

Преимущественные направления деятельности NYCHA на предстоящий год тезисно изложены на стр. 26-44. 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.

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 устанавливает целевые показатели эффективности 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. Срок полномочий первого федерального Наблюдателя NYCHA, компании Guidepost Solutions, истек в феврале 2024 г., а новым федеральным Наблюдателем NYCHA на второй пятилетний срок стала юридическая фирма Jenner & Block. Требования Соглашения сохраняются при новом Наблюдателе.

Эти усилия включают, например, проведение визуальных оценок, завершение промежуточного контроля и устранение красок на свинцовой основе каждый календарный год, сокращение времени реагирования на отключение отопления и лифтов, завершение капитального ремонта по замене стареющих бойлеров и лифтов, устранение плесени и предотвращение повторения ее появления, а также использование Комплексных мер по борьбе с вредителями и проведение ежегодных инспекций квартир. Соглашение также требовало наличия «Организационного плана» для «достижения устойчивого соблюдения обязательств по Соглашению».

В ответ на обязательства по данному Соглашению NYCHA выпустило три документа: План преобразования (в марте 2021 г.) и два Плана реализации (в феврале 2022 г. и феврале 2023 г. соответственно). План преобразования и два Плана реализации вместе являются составляющими Организационного плана, требуемого по Соглашению HUD. Планы включают набор стратегий, призванных улучшить качество обслуживания жильцов и направить агентство на путь к более стабильному будущему.

Планы включают изменения структуры управления и руководства NYCHA, системы управления недвижимостью и функции централизованной поддержки. Обнародование Плана преобразования ознаменовало начало многолетнего процесса реализации, который идет уже четвертый год.

К весне 2024 г. NYCHA внесло некоторые 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, 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. Агентство также вкладывает новые средства в обучение, чтобы сотрудники могли выполнять его миссию. Кроме того, NYCHA проводит ряд реформ центрального офиса, включая комплексную стратегию управления активами и акцент на человеческие ресурсы для обеспечения наличия персонала на всех участках для предоставления 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.

Согласно действующему законодательству штата, NYCHA может передать в управление Фонда не более 25,000 квартир, чтобы кардинально улучшить качество жизни жильцов за счет комплексной реконструкции зданий, сохраняя при этом их права и защиту (включая постоянную доступную арендную плату) и предоставляя экономические возможности. NYCHA продолжит владеть и управлять недвижимостью, заключив долгосрочный договор об аренде земли с Фондом для сохранения ваучеров на основе жилкомплексов с субсидиями, превышающими нынешнюю федеральную субсидию NYCHA по 9 Программе. Подобно тому, как другие государственные учреждения привлекают средства на капитальные улучшения, Фонд будет заниматься традиционным финансированием или облигациями, которые финансируют комплексную реконструкцию зданий.

Законопроект о Фонде вступил в силу через 60 дней после его подписания губернатором Hochul, после чего 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. В соответствии с этими требованиями проекты процедур голосования были выпущены в октябре 2022 г. и доработаны в декабре 2022 г. В

мае 2023 г. были назначены первые члены правления Фонда, в том числе жильцы NYCHA; они оказывают критическое влияние на управление и деятельность Фонда.

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 конце 2023 и начале 2024 гг. первые такие голосования жильцов начали проводиться в жилкомплексах Nostrand Houses, Coney Island Houses, Coney Island (Site 1B) (также известный как Unity Towers) и Hylan Houses в Бруклине, а также в Bronx River Addition в Бронксе. За 100 днями вовлечения общественности жилкомплексов последовали 30 дней голосования, в течение которых жильцы могли выбрать один из трех вариантов голосования: присоединение к Фонду, вступление в программу ПАСТ или продолжение участия в 9 Программе. Голосовать можно было по почте, онлайн или лично в течение последних 10 дней периода голосования. Результаты были сертифицированы сторонним администратором голосования. Nostrand Houses и Coney Island (Site 1B)/Unity Towers, Bronx River Addition и Hylan Houses проголосовали за вступление в Фонд государственного жилья, в то время как жильцы Coney Island Houses решили оставить свой жилкомплекс в соответствии с традиционной моделью 9 Программы. В 2025 г. были проведены дополнительные голосования в Throggs Neck Addition, где жильцы решили остаться в 9 Программе, и в Randall-Balcom, где жильцы решили перейти в программу ПАСТ. В предстоящие месяцы будут продолжаться последующие голосования в дополнительных жилкомплексах.

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

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.

Оценка физических потребностей (PNA) NYCHA от 2023 г. оценивает физические потребности на 20 лет в \$78.3 млрд, что на 73 процента больше, чем общие предполагаемые потребности PNA 2017 г., оценивавшиеся в \$45.3 млрд. В рамках инициативы «Совместная приверженность в обеспечении постоянной доступности» (Permanent Affordability Commitment Together, ПАСТ) NYCHA произведет просроченный ремонт 62,000 квартир - трети всех своих квартир, в которых проживает около 140,000 ньюйоркцев. ПАСТ 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

жилкомплексов» через федеральные механизмы, такие как Программа по оказанию помощи в аренде жилья (RAD) и 18 Программа.

NYCHA вступит в государственно-частное партнерство для проведения крупных улучшений в строительстве государственного жилья, сохраняя при этом долгосрочную доступность и весомость прав жильцов на уровне прав жильцов государственного жилья. На сегодняшний день NYCHA завершило финансирование на сумму более \$8.5 млрд в счет капитального ремонта по всему городу. Более 28,000 квартир были переведены на 8 Программу на основе жилкомплексов, и более 12,000 квартир находятся на этапе планирования и участия в программе. За последние несколько лет NYCHA добилось значительного прогресса в достижении нашей цели – перевода на программу 62,000 квартир.

Все 62,000 квартир, переведенных на финансирование по 8 Программе, останутся доступными на постоянной основе. 8 Программа на основе жилкомплексов 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 жилкомплексе. После преобразования жилкомплексов частные менеджеры несут ответственность за повседневное обслуживание и эксплуатацию зданий. Программа PACT предоставляет жильцам важные права и защиту. Официальные 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 вернуться в исходное жилье в случае переезда во время строительства или ремонта.

Программа PACT позволяет NYCHA реинвестировать, восстанавливать и перестраивать доступное жилье, контролируемое государством, таким образом, чтобы это отражало приоритеты сообществ, которым мы служим. В рамках программы 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 PACT также расширяет социальные услуги на местах, финансируя ценные общественные программы, направленные на удовлетворение потребностей каждого жилкомплекса.

Завершены ремонтные работы на сумму приблизительно \$3 млрд в более чем 13,000 квартирах. Еще 15,000 квартир находятся в стадии строительства на общую сумму \$5 млрд капитальных ремонтных работ. В дополнение к этому, 12,000 квартир являются частью активных проектов жилкомплексов, находящихся в процессе обсуждения жильцами или в предпроектной стадии. В целом, в NYCHA чуть более 39,000 квартир с завершенным ремонтом, находящихся в стадии строительства или в процессе взаимодействия с жильцами, а также в предпроектной стадии.

Точечная застройка, перепланировка и другие инструменты:

Используя наши активы в сфере недвижимости, NYCHA может реконструировать малоиспользуемые земли для сбора средств на восстановление зданий, строительства

нового жилья для жильцов NYCHA или полную реконструкцию кампуса NYCHA. Строительство на малоиспользуемой земле может осуществляться как отдельная сделка или в сочетании с другими инструментами, такими как РАСТ и передача прав на застройку (Air Rights), Передача помощи, как описано ниже, а также с использованием Ваучеров на основе жилкомплексов. Доходы, полученные от этих транзакций, будут использованы для реинвестирования, восстановления или реконструкции существующих кампусов NYCHA.

Новые жилые здания могут иметь квартиры в соответствии с уровнями доступности, предусмотренными политикой обязательного включающего жилья (Mandatory Inclusionary Housing, MIH), что увеличит предложение постоянно доступного жилья в городе. NYCHA продолжает использовать свои обширные неиспользованные права на застройку, известные как «воздушные права», с целью увеличения доходов Управления. Передавая часть из принадлежащих Управлению прав на застройку (примерно 80 млн квадратных футов), NYCHA рассчитывает получить прибыль на капитальный ремонт прилегающих жилкомплексов, чьи права на застройку были переданы. Продажа неиспользованных передаваемых прав на застройку владельцам частных участков уже принесла доход в размере \$55 млн для оплаты капитального ремонта жилкомплексов NYCHA. В 2020 г. NYCHA осуществило две передачи прав: одну в Ingersoll Houses в Бруклине почти за \$25 млн, а другую в Hobbs Court в Манхэттене за \$2.6 млн. В 2022 г. NYCHA завершило продажу Manhattanville Houses на \$28 млн. В 2024 г. NYCHA завершило еще одну продажу в Camros Plaza на \$19 млн, что в общей сложности составило почти \$74 млн выручки для капитального ремонта прилегающих жилкомплексов. В 2025 г. NYCHA планирует использовать инструмент под названием «Передача помощи» (Transfer of Assistance) в рамках Программы по оказанию помощи в аренде жилья HUD, чтобы предложить новые квартиры жильцам NYCHA в жилом здании, которое будет построено на частном участке земли рядом с Howard Houses в Бруклине. В рамках Передачи помощи субсидия на определенное количество квартир в Howard Houses будет переведена в новое построенное здание, предоставив жильцам таких квартир NYCHA возможность переехать в новое здание в качестве жильцов 8 Программы в соответствии с RAD.

Обязательства по строительству нового 100% доступного жилья

Город Нью-Йорк сталкивается с кризисом доступного жилья, а ньюйоркцы нуждаются в нем все больше. NYCHA пообещало предоставить неиспользуемые земли (например, парковки и складские помещения) для строительства новых доступных квартир для семей и пожилых людей.

С 2015 г. NYCHA закрыло 18 сделок по объектам недвижимости, расположенным в Бронксе, Бруклине, Манхэттене и Квинсе. На сегодняшний день построено или находится в стадии строительства около 2,623 доступных квартир. В конце 2020 г. началось строительство еще 72 кооперативных домовладений, которые в 2024 г. приняли новых покупателей жилья.

Во многих из этих зданий будут располагаться общественные и торговые объекты для обслуживания новых и нынешних жильцов. Например, в Atrium at Sumner в Bedford-Stuyvesant - 130 квартир-студий и 59 квартир с одной спальней, а также одна квартира супера с двумя спальнями. 11-этажное здание располагается вокруг центрального атриума с коридорами, выходящими на круглогодичный крытый сад на первом этаже. Atrium at Sumner спроектирован в соответствии с пассивными стандартами для дома, в результате чего потребление энергии на 60–70 процентов меньше, чем в среднем многоквартирном доме г. Нью-Йорка. Места общего пользования включают тренажерный зал, а также библиотеку, конференц-залы и большую многоцелевую комнату, в которой будут проводиться образовательные и художественные занятия, а также программы для удовлетворения потребностей пожилых людей. Здание начало принимать жильцов в 2024 г., при этом часть квартир отведена для нынешних пожилых жильцов NYCHA.

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 контроля качества и затрат, 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 жилкомплексах 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 сформировало 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.

Цели Соглашения, а также другие приоритетные области изложены в разделе «Цели» проекта Плана агентства (страницы 185–203). 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 134,000 квартир на наличие краски на свинцовой основе с помощью рентгенофлуоресцентных анализаторов (XRF).

Первоначально инициатива по XRF-тестированию была основана на определении свинцовой краски, составляющей 1,0 миллиграммов свинца на квадратный сантиметр ($\text{мг}/\text{см}^2$). NYCHA предприняло попытку протестировать 119,161 квартиру (89% от намеченного в 134,000 квартир) и завершило тестирование в 108,236 квартирах (81% от намеченного). 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 $1.0 \text{ мг}/\text{см}^2$, на краску с содержанием свинца, измеряемом на уровне $0.5 \text{ мг}/\text{см}^2$, согласно Местному закону № 1 г. Нью-Йорка. Когда городские власти изменили свой стандарт, NYCHA приостановило свою программу тестирования квартир по стандарту $1.0 \text{ мг}/\text{см}^2$ и перешло к повторному тестированию квартир, где есть дети младше 6 лет (child under 6, CU6), с новым, пониженным пороговым значением $0.5 \text{ мг}/\text{см}^2$ (по стандарту 0,5). На 31 марта 2024 г. тестирование было расширено и теперь включает все квартиры NYCHA, как CU6, так и не CU6, по стандарту 0,5. По состоянию на 1 апреля 2025 г. NYCHA успешно завершило работы по тестированию XRF в 109,952 квартирах при нижнем пороговом значении $0,5 \text{ мг}/\text{см}^2$.

Кроме того, NYCHA ежегодно уведомляет жильцов о необходимости определить квартиры, в которых дети младше 6 лет проживают или проводят 10 или более часов в неделю, как того требует Местный закон № 1 г. Нью-Йорка, чтобы эти квартиры могли оставаться объектом мер реагирования на свинцовую краску, как описано ниже. В тех случаях, когда жильцы не отвечают на уведомление, NYCHA проводит обход для выявления квартир с CU6. Эта инициатива сохраняется, поскольку NYCHA продолжает свои усилия по выявлению квартир, в которых либо проживают, либо проводят более 10 часов в неделю дети младше 6 лет.

Двухгодичный проект по оценке рисков начался в июле 2024 г., и все работы на местности уже завершены. Последующая оценка рисков началась в июле 2025 г. NYCHA активизировало свои усилия по устранению условий разрушающейся краски в квартирах с подтвержденным или предполагаемым положительным результатом краски на основе свинца, в которых CU6 либо проживают, либо проводят более 10 часов в неделю.

Более того, с декабря 2021 г. NYCHA расширило свои усилия по удалению краски на основе свинца, чтобы соответствовать сниженным городским стандартам содержания свинца в краске ($0,5 \text{ мг}/\text{см}^2$). После тестирования по новому более низкому стандарту NYCHA создает заказы на проведение работ по удалению краски на основе свинца в квартирах, где она была обнаружена, а также предлагает ускоренные подобные услуги, если жильцы квартир как с CU6, так и без CU6 соглашаются на временное переселение.

В настоящее время NYCHA сотрудничает с фирмой по управлению строительством, включающей специалистов, которые следят за удалением краски на основе свинца в жилкомплексах NYCHA, а также за временным переселением жильцов во время процесса удаления. По состоянию на 30 июня 2025 г. NYCHA завершило работы по удалению краски на основе свинца в 14,449 квартирах. NYCHA продолжает свои усилия по удалению в квартирах по всему городу.

В рамках программы PACT NYCHA требует, чтобы партнер по PACT проверял квартиры и помещения общего пользования в зданиях, построенных до 1978 г., на наличие краски на основе свинца. На основе этого тестирования партнер по PACT должен разработать план по сокращению использования всех красок на основе свинца. Затем в рамках своей работы партнер по PACT должен выполнить необходимые меры по удалению краски на основе свинца и сообщить о ходе работы NYCHA.

С января 2019 г. по 1 сентября 2025 г. в рамках программы PACT было переоборудовано 21,956 квартир, из которых в 5,681 - нужно будет, как ожидается, удалять краску на основе свинца (из этих квартир 5,632 были протестированы по новому городскому стандарту). По состоянию на 1 сентября 2025 г. партнеры по PACT сообщили, что в 4,062 квартирах (что составляет примерно 72%) была удалена краска на основе свинца. Из 4,062 квартир, где удаляли краску, в 4,013 — это делали в соответствии с новыми городскими стандартами. Партнеры по PACT также проводят удаление краски на основе свинца в общественных зонах конвертированных жилкомплексов.

Плесень

В июле 2018 г. NYCHA создало Службу экспертизы и устранения плесени (OMAR), а в 2019 г. Отдел нормативно-правового соответствия в ответ на Постановление о согласии с поправками Ваез от 2018 г. и Соглашение HUD от 2019 г. для управления реагированием Управления на плесень и протечки. OMAR в рамках Отдела «Здоровое жилье» — это специализированная группа, которая в последние годы запустила различные инициативы по решению проблем с плесенью, протечками и вентиляцией. Эти инициативы включают разработку/внедрение новых стандартных процедур, улучшение вентиляции в масштабах жилья Управления, использование данных для обеспечения соответствия требованиям по плесени и протечкам, а также усилия по сокращению невыполненных работ.

Разработка/внедрение новых стандартных процедур

В период с января по сентябрь 2019 г. NYCHA внедрило *Стандартную процедуру контроля за плесенью/грибком в жилых зданиях NYCHA (Mold/Mildew Control in NYCHA Residential Buildings Standard Procedure)*. В июле 2021 г. NYCHA опубликовало *Стандартную процедуру проверки крышных вентиляторов в жилых зданиях NYCHA (Roof Fan Inspections at NYCHA Residential Buildings Standard Procedure)*, в которой для персонала содержится руководство о том, как проводить ежемесячные проверки крышных вентиляторов на предмет обеспечения их работоспособности. В июне 2024 г. NYCHA опубликовало обновленную стандартную процедуру по плесени и в настоящее

время работает над обновлением своего соответствующего учебного курса. В мае 2025 г. NYCHA завершило разработку и опубликовало *Стандартную процедуру контроля за протечками и влажностью в жилых зданиях NYCHA («Leak SP»)*. Leak SP устанавливает единый подход к решению проблемы протечек и повышенной влажности в жилых зданиях, соответствующий нормативным требованиям и передовым практикам эксплуатации. Инициатива включает в себя обучение персонала, модернизацию ИТ-систем и мониторинг производительности.

Улучшения вентиляции в масштабах всего Управления

В 2020 г. NYCHA начало работы по замене крышных вентиляторов; в мае 2022 г. NYCHA достигло 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. Кроме того, в 2020 г. NYCHA начало инициативу «Чистые вентиляционные отверстия» (CVI) - проект по очистке вентиляционных отверстий, закончив третий раунд попыток по очистке вентиляции к 31 июля 2023 г. В рамках этой инициативы NYCHA очистило поперечные воздуховоды примерно в 74,000 квартирах жильцов. В июне 2023 г. NYCHA запустило многолетнюю инициативу по замене примерно 95,000 вентиляционных отверстий, включая заслонки в квартирах и коридорах. По состоянию на 31 июля 2025 г. установлено в общей сложности 30,193 вентиляционных отверстия, что составляет 32% от общего числа запланированных установок.

Использование данных для обеспечения соответствия требованиям по плесени и протечкам

В мае 2022 г. NYCHA внедрило и сейчас использует Расширенную программу надзора (EOP), а также Оценочную карту эффективности и информационную панель по плесени и протечкам, чтобы выявлять и оказывать помощь консолидированным жилкомплексам NYCHA, требующим дополнительной поддержки, для улучшения соответствия установленным судом параметрам по плесени и протечкам. Оценочная карта измеряет степень эффективности консолидированных жилкомплексов касательно плесени и протечек на основе 11 ключевых показателей. В рамках EOP OMAR работает с менее эффективными консолидациями для выявления и устранения ключевых областей несоответствия посредством еженедельных проверок с персоналом управления жилкомплексов и квалифицированными рабочими кадрами, а также предоставления дополнительной поддержки посредством развертывания специализированных групп для выполнения приоритетных рабочих заказов, проверки их выполнения и дополнительного обучения. Кроме того, OMAR использует свои внутренние и сезонные группы для оказания помощи отделам NYCHA в решении проблемы невыполненных высокоприоритетных рабочих заказов посредством Инициативы по обнаружению плесени (MII), Инициативы по удалению плесени (MCI) и Инициативы по покраске (после удаления плесени).

Дополнительные усилия по сокращению количества невыполненных работ

В мае 2022 г. NYCHA запустило инициативу «Операция по ликвидации плесени» (ОМС), чтобы сократить число невыполненных открытых заказов на удаление плесени и покрасочных работ с использованием устойчивых к плесени материалов для устранения опасных условий. По состоянию на 31 июля 2025 г. NYCHA выполнило 95% (или 34,594 из 36,489) заказов на выполнение работ в рамках этой инициативы. В апреле 2023 г. NYCHA запустило программу Operation Dry Out (ODO), целью которой является сокращение количества незавершенных заказов на проведение работ по установке ограждений для ванн и сантехнических работ, связанных с жалобами на плесень и протечки. Данная работа считается работой по устранению первопричины, которая решает основную проблему, вызывающую образование плесени и/или протечку. По состоянию на 31 июля 2025 г. выполнено 74% (5,599) заказов на выполнение работ по ограждению ванн и 85% (8,658) заказов на сантехнические работы.

В июне 2024 г., чтобы сократить объем невыполненных заказов на устранение плесени и протечек и повысить эффективность работы персонала, NYCHA в партнерстве с Контактным центром независимого Омбудсмана (ОСС) запустило свой проект проверки заказов на выполнение работ, чтобы выявлять и закрывать устаревшие заказы на устранение плесени и протечек, которые не требуют работы, после отправки жильцам электронных писем и телефонных звонков. По состоянию на 31 июля 2025 г. ОСС удалось связаться с жильцами по 7,666 заказам на выполнение работ (WO) — 59,9% (4,594 WO) были подтверждены как «все еще необходимые» и были переданы для планирования их проведения, а 33,0% (2,530 WO) были подтверждены как «больше не необходимые» из-за того, что работа была ранее выполнена NYCHA или жильцом, что она больше не требуется, или потому что жилец больше не проживает в квартире.

Наконец, чтобы решить некоторые из своих самых старых заказов на работу по плесени и протечкам, в марте 2025 г. NYCHA запустило программу Operation Backlog Busters, нацеленную на дочерние заказы на работу, связанные с проверками на наличие плесени, созданными в 2019 и 2020 гг. По состоянию на 31 июля 2025 г. NYCHA закрыло 61% (198 из 325) заказов на работу.

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.
- Обучение персонала усовершенствованному процессу проверки протечек с помощью новой инициативы Leak SP.

Несмотря на эти усилия, NYCHA понимает, что для эффективного устранения коренных причин плесени потребуются значительные и комплексные капиталовложения.

Устойчивые инвестиции и полная капитальная модернизация имеют решающее значение в дополнение к более срочным работам по эксплуатации и техническому обслуживанию, которые уже проводятся. Продолжающиеся проблемы с плесенью и влажностью в зданиях NYCHA свидетельствуют о капитальных проблемах, которые так долго откладывались, а также об отсутствии реинвестирования, в котором нуждаются все здания. В большинстве зданий NYCHA, которым более полувека, не проводили необходимых капитальных улучшений, жизненно важных для их инфраструктуры. 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 2024–2025 гг. перебои в теплоснабжении устранялись за 6.84 часа. 100% перебоев (537 из 537) были устранены в течение 24 часов. NYCHA продолжает использовать команду по ремонту отопительных систем, предназначенную для устранения перерывов в обслуживании 24/7, и «Ситуационную комнату» в периоды сильного холода для координации реагирования на перебои и мобилизации ресурсов в режиме реального времени. NYCHA постоянно отслеживает данные об отключениях с помощью информационных панелей и отчетов для заблаговременного выявления проблем. NYCHA также анализирует причины перебоев, чтобы определить компоненты системы, которые могут потребовать капитального ремонта или замены. Затем NYCHA использует эти данные для разработки стратегии инвестиции операционной деятельности, в которой использует текущие средства для выполнения нужного ремонта.

С момента подписания Соглашения HUD в 2019 г. NYCHA заменило более 155 бойлеров в 43 жилкомплексах. В некоторых из этих и еще 31 жилкомплексе NYCHA реализует текущие активные проекты по замене еще 147 бойлеров, при этом в общей сложности 297 объектов планируется завершить к концу 2026 г. Эти проекты финансируются из ряда источников, включая штатовские и городские капиталовложения (включая средства, выделенные в соответствии с Городским капитальным планом действий), финансирование Программы восстановления и жизнестойкости после урагана Sandy, а также федеральные капитальные фонды и др.

Цель по ремонту или замене 200 бойлеров в рамках программы PACT к концу 2026 г. достигнута. По состоянию на октябрь 2025 г. NYCHA отремонтировало или заменило 261 бойлер в рамках программы "Совместная приверженность в обеспечении постоянной доступности" (Permanent Affordability Commitment Together, PACT) в соответствии с 8 Программой.

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.

С момента подписания Соглашения HUD в 2019 г. NYCHA установило более 250 лифтов в 23 жилкомплексах. Еще 49 лифтов планируется установить в рамках проектов, находящихся на стадии строительства, при этом ожидается, что к концу 2025 г. будет завершено строительство 275 лифтов.

По состоянию на декабрь 2024 г. в рамках программы конверсии PACT по 8 Программе уже передано в стороннее управление 288 лифтов.

Дополнительные обновления включают:

- Установку кондиционеров в машинных залах для снижения перегрева оборудования. По состоянию на сентябрь 2025 г. установлено и эксплуатируется 2,229 кондиционеров.
- Переход на водонепроницаемые двери с частотно-регулируемым приводом (MOVFR) для предотвращения сбоев, связанных с погодными условиями. По состоянию на сентябрь 2025 г. было установлено 364 водостойких привода.
- Отдел аварийного обслуживания и ремонта лифтов (Elevator Services & Repair Department, ESRD) NYCHA установил регуляторы электрического напряжения (EVR) для повышения напряжения в некоторых жилкомплексах в летние месяцы. Это оборудование поможет предотвратить ситуации отсутствия электроэнергии в старых зданиях, например, когда местная коммунальная компания снижает напряжение.
- По состоянию на сентябрь 2025 г. было установлено 13 блоков EVR, 11 завершены и 2 ожидают проверки электрической части установки Департаментом зданий г. Нью-Йорка (DOB). Кроме того, Отдел обслуживания лифтов обратился в Отделение капитальных проектов NYCHA с просьбой включить EVR во все будущие модернизации.

Борьба с вредителями и утилизация мусора

NYCHA существенно сократило объем невыполненных заказов на проведение дезинсекции, накопившихся из-за ограничений, связанных с COVID, нехваткой дезинсекторов и повторного появления вредителей. В январе 2023 г. было создано 16,762 заказа на проведение работ. По состоянию на 3 октября 2025 г. Было создано 6,610 заказов на проведение дезинсекции. В январе 2023 г. в NYCHA было 50 вакансий дезинсекторов, а в настоящее время - 17; они заполняются в сотрудничестве с программой Отдела экономических возможностей и самодостаточности жильцов (REES) NYCHA, предложившей жильцам три курса обучения по специальности дезинсектора. Последний фактор, приводящий к снижению заказов, — это повышение качества работы. Дезинсекторы теперь используют пылесосы, заделывают дыры, используют более целенаправленные пестициды, проходят лучшую подготовку и проводят последующие проверки. Эти усилия помогают NYCHA соблюдать время реагирования на заказы, предусмотренное в Соглашении HUD: (a) 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 мышей, клопов и тараканов 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 жильцов по поводу крыс составляет 1.2 дня, а по поводу всех других вредителей (мышей, тараканов и клопов) — 4.89 дня.

NYCHA использует средства Городского капитального плана действий для замены большинства внутренних и наружных уплотнителей мусора, срок службы которых истек. Эти средства предусматривают замену и восстановление 1,211 внутренних уплотнителей мусора, а также реконструкцию примерно 120 площадок для сбора мусора. Эти изменения обеспечат значительное улучшение оборудования и условий труда сотрудников NYCHA по обращению с отходами и вторсырьем.

- По состоянию на сентябрь 2025 г. полностью заменено 590 внутренних уплотнителей, а также проведены другие усовершенствования в помещениях для уплотнителей. 13 дополнительных уплотнителей мусора находятся на стадии строительства, а еще 594 - на стадии закупки, проектирования или планирования.
- По состоянию на сентябрь 2025 г. завершилось строительство 8 площадок для сбора мусора с наружными шнековыми уплотнителями мусора и другим оборудованием, 15 - на стадии строительства, 20 - на стадии закупок, и еще 69 - на стадии проектирования или планирования.

Государственные стандарты инспекции физического состояния недвижимости (National Standards for the Physical Inspection of Real Estate, NSPIRE) и ежегодные инспекции квартир

По состоянию на сентябрь 2025 г. NYCHA завершило следующие ключевые мероприятия:

- С 1 января 2024 г. NYCHA начало проводить инспекцию 100% квартир в год.
- Обновлена Стандартная процедура NSPIRE (SP) с целью включения новых требований Государственных стандартов инспекции физического состояния недвижимости (National Standards for the Physical Inspection of Real Estate, NSPIRE) и других обновлений. Стандартная процедура была опубликована 15 февраля 2024 г.
- Обновлена Стандартная процедура ежегодных квартирных инспекций (включающая инспекцию 100% квартир в год), новые требования NSPIRE и другие обновления. Стандартная процедура была опубликована 04 сентября 2024 г.
- Продолжение включения новых стандартов NSPIRE, которые заменяют Единые стандарты физического состояния (UPCS), в программу обучения персонала. Обучение обязательно для всех сотрудников NYCHA, которые ранее прошли обучение в рамках UPCS, и состоит из двух дней аудиторных занятий, а также полудневных занятий на местах. Обучение началось в октябре 2023 г.
- По состоянию на 3 сентября 2025 г. 1,632 сотрудника прошли очное обучение, а 1,194 - обучение на местах.
- Обновлен список вопросов в системе Maximo Work Order или ежегодной инспекции квартир в соответствии с новыми требованиями NSPIRE.

- Продолжено повышение эффективности надзорных проверок зданий и территорий, а также работы с квалифицированными специалистами.
- Взаимодействовали с другими отделами NYCHA для повышения вовлеченности жильцов и улучшения коммуникации по вопросам NSPIRE и ежегодных инспекций квартир. Разработан видеоролик о NSPIRE и ежегодных инспекциях квартир. Проведено 3 обучающих семинара для жильцов.

Капитальные проекты

По состоянию на начало 2025 г. у Отдела управления активами и капиталом NYCHA (A&CM) было 592 активных проекта с общим бюджетом \$6.9 млрд, финансируемых в течение следующих нескольких лет. В течение 2025 г. A&CM планирует потратить \$1,1 млрд капитальных средств на программы капиталовложений NYCHA, завершить строительство 135 проектов, а также начать (или возобновить) около 80 новых (или приостановленных) проектов.

В эти программы входит:

- Замена или модернизация систем отопления, включая разделение подачи горячей воды для отопления помещений и для домашних нужд, замена бойлеров, децентрализованные газовые и геотермальные системы и тепловые насосы;
- Замена лифтовых систем;
- Замена крыш;
- Модернизация инфраструктуры утилизации отходов, включая внутренние и внешние уплотнители мусора и новые площадки для сбора мусора;
- Комплексная модернизация;
- Благоустройство экстерьера зданий, включая восстановление фасада и замену окон;
- Безопасность и правопорядок, включая камеры видеонаблюдения, многоуровневый контроль доступа к дверям и освещение;
- Устранение и смягчение ущерба от наводнений, включая работы по восстановлению и жизнестойкости после урагана Sandy;
- Модернизация энергоэффективности и Программы по модификации зданий;
- Модернизация территории, включая игровые и спортивные площадки, а также зеленую инфраструктуру; и
- Ремонт помещений общего пользования, включая вестибюли, а также общественный центр, центр для пожилых и детский сад.

Ход реализации некоторых из этих программ, а также работа NYCHA над инновационными пилотными проектами и инициативами по партнерству с сообществом и взаимодействующими микрорайонами более подробно рассматриваются ниже.

В 2025 г. A&CM планирует получить более \$350 млн в виде новых грантов, грантов, связанных со стабильностью и жизнестойкостью, включая федеральное финансирование на восстановление после стихийных бедствий, связанное с устранением и смягчением

последствий урагана Ida, а также \$6 млн в виде грантов для реализации сторонних капитальных проектов на объектах NYCHA. Кроме того, в течение года штат выделил NYCHA \$200 млн капитального финансирования, которые, как ожидается, поступят в обращение в 2026 г.

Заглядывая в будущее, 5-летний План действий выделяет дополнительно \$1.2 млрд из федеральных фондов и \$1.6 млрд из городских фондов в период с 2026 по 2029 гг. на капитальные проекты, находящиеся под управлением A&CM (что в среднем составляет около \$700 млн в год). Большая часть этого финансирования будет по-прежнему инвестироваться в основные направления Соглашения HUD, включая системы отопления, лифты, инфраструктуру утилизации отходов и комплексную модернизацию, а также крыши и восстановление фасадов. Эти инвестиции подчеркивают стремление NYCHA привести нашу недвижимость в хорошее состояние, внося вклад в качество жизни жильцов, а также повышая стабильность и жизнестойкость к изменению климата.

Программы восстановления и жизнестойкости

По состоянию на сентябрь 2025 г. NYCHA инвестировало более \$3,1 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 жилкомплексах, наиболее сильно пострадавших от урагана Sandy. Завершенные работы включают 52 новых бойлера, обеспечивающих отопление и горячее водоснабжение почти 3,483 квартир в 43 зданиях, замену 187 крыш, 164 действующих резервных генераторов, из которых 110 переданы для обслуживания свыше 15,621 квартиры в 173 зданиях, а также установку защиты от штормовых приливов в 25 жилкомплексах, защищающих более 163 зданий, готовых сейчас к сезону ураганов 2025 г.

NYCHA получило около \$170 млн в виде средств «Гранта на развитие общин - Восстановление после бедствий» (CDBG-DR) в связи с ураганом Ida, который случился в сентябре 2021 г., и продолжает работать с FEMA над завершением процесса оформления выделения государственной помощи для комплексного восстановления недвижимости, поврежденной ураганом, и смягчения ущерба от будущих наводнений. NYCHA выявило серьезные повреждения в 13 своих жилкомплексах и в одном управляемом PACT объекте: именно на них направлена программа восстановления. FEMA обязало финансировать программу для 11 из 13 объектов недвижимости, при этом два объекта недвижимости ожидают принятия обязательств в ожидании разрешения административных задержек. В дополнение к средствам от FEMA NYCHA получило финансирование на \$30 млн в виде средств Гранта CDBG-DR для покрытия предполагаемого местного возмещения, дополнительные \$30 млн на не обеспеченные финансированием меры по смягчению последствий и \$26 млн на замену водопроводных линий в двух состоящих из одного здания жилкомплексах, значительно пострадавших от урагана Ida, расположенных по адресу 1471 Watson и Leavitt St-34th Avenue. NYCHA также работает с программой PACT, чтобы предоставить финансирование CDBG-DR на сумму \$51 млн для жилкомплексов Норе

Gardens и Bushwick Houses (двух бывших объектов NУСНА, которые теперь участвуют в программе РАСТ), пострадавших от сильного и беспрецедентного наводнения, вызванного ливнем, во время урагана Ida и последующих дождей.

В более широком смысле, NУСНА работает над реализацией своего Плана адаптации к изменению климата, опубликованного в 2021 г. и направленного на повышение жизнестойкости к трем самым серьезным климатическим угрозам для жителей г. Нью-Йорка: экстремальной жаре, затоплению прибрежных районов и сильным дождям. NУСНА продолжает определять потребности в обеспечении жизнестойкости, активно ищет федеральные и штатовские гранты для их поддержки и реализует капитальные проекты, ориентированные на жизнестойкость, чтобы защитить портфолио недвижимости и жильцов NУСНА от ущерба и потерь из-за климатических явлений. Кроме того, NУСНА работает над тем, чтобы интегрировать потребности в обеспечении жизнестойкости в свой производственный процесс капитальных работ, включая участие в пилотной фазе Местного закона № 41, закона г. Нью-Йорка, требующего, чтобы все финансируемые властями города проекты соответствовали городским рекомендациям по проектированию жизнестойкости к изменению климата, начиная с 2026 г. Дальнейшие усилия по координации программы повышения жизнестойкости с другими приоритетами NУСНА включают постоянное сотрудничество с партнерами по РАСТ, планирующими преобразование объектов с существующими объемами работ по обеспечению жизнестойкости, а также поиск возможностей объединить цели обеспечения жизнестойкости и электрификации в комплексно запланированные улучшения недвижимости.

Программы улучшения энергоэффективности

В 2021 г. NУСНА опубликовало новую Программу устойчивого развития, в которой подчеркивается его приверженность созданию здоровых и комфортных домов, демонстрирующих также бережное отношение к окружающей среде и экологичное проектирование. В настоящее время существуют активные Контракты энергоэффективности на сумму \$341 млн, а также завершены или находятся в стадии строительства работы по модернизации энергоэффективности на \$25.7 млн. В августе 2022 г. NУСНА в сотрудничестве с Управлением по энергетике Нью-Йорка и Управлением по исследованиям и разработкам в области энергетики 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 NУСНА сократить выбросы парниковых газов на 80% к 2050 г. В Woodside Houses 24 квартиры оборудованы такими новыми оконными тепловыми насосами. В NУСНА также появилось первое здание (по адресу 1700 Ное Avenue) с тепловыми насосами как для отопления помещений, так и для горячего водоснабжения.

NУСНА также обязалось разместить возобновляемые источники энергии мощностью в 30 мегаватт (МВт) на крышах государственных и управляемых РАСТ жилых домов к 2026 г. По состоянию на сентябрь 2025 г. были установлены общественные солнечные установки мощностью в общей сложности в 6,8 МВт. Кроме того, солнечные установки мощностью в

16.3 МВт находятся в стадии проектирования или строительства, а в 2 МВт - в ожидании подписания договора об аренде. Из оставшихся 5 МВт 2,9 МВт уже запрошено, предложения находятся на рассмотрении.

Программа комплексной модернизации

Программа комплексной модернизации включает комплексную реконструкцию, охватывающую несколько систем зданий, интерьеров и экстерьеров, а также благоустройство территории в нескольких жилкомплексах. Это позволит комплексно отремонтировать эти жилкомплексы быстрее, качественнее и с лучшим соотношением цены и качества. Этот подход также займется основными аспектами Соглашения с HUD и более широкими потребностями жильцов и снизит сравнительно высокие расходы NYCHA, связанные с содержанием и эксплуатацией.

В стадии закупок и проектирования с общим бюджетом более \$1 млрд находятся четыре жилкомплекса: Saint Nicholas Houses, Todt Hill Houses, Gowanus Houses и Wyckoff Gardens. Эти проекты реализованы с использованием метода поставок «проектирование-строительство» и предполагают активное участие жильцов на ранних этапах каждого проекта, включая сотни собраний, концептуальные сессии в каждом жилкомплексе, тысячи листовок, офисы взаимодействия на местах и опрос жильцов отдельных квартир. Это гарантирует, что голоса жильцов будут играть центральную роль в процессе реконструкции, оценки и выбора проектировщиков и строителей.

Проектировщики и строители активно работают на всех четырех объектах. Закупки услуг в области управления строительством и специальных инспекций для этих жилкомплексов завершены, поэтому NYCHA располагает необходимыми ресурсами управленческой и технической поддержки для эффективного надзора за этими проектами.

Инновационные пилотные проекты

В 2024 г. отдел А&СМ разработал и/или управлял следующими инновационными пилотными проектами:

- **Входы:** Проанализировал и оценил 30-летний стандарт оформления витрин NYCHA, апробировал новый стандарт с терморазрывом алюминия и стальными входами на 5 пилотных объектах и окончательно доработал новый стандарт на основе отзывов и оценок пилотного проекта.
- **Оконные тепловые насосы:** В сотрудничестве с Управлением по исследованиям и разработкам в области энергетики штата Нью-Йорк (NYSERDA) и Управлением по энергетике штата Нью-Йорк (NYPA) привлек производителей систем отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха к разработке и тестированию унитарного компактного воздушного теплового насоса для холодного климата (ASHP), который легко устанавливается через существующее окно и не требует модернизации электрооборудования (будет установлен в Woodside Houses с

долгосрочной целью закупить 30,000 тепловых насосов для установки в 10,000 квартир). Первоначальный пилотный проект уже завершен, и тепловые насосы будут установлены во всех зданиях в 2025 г.

- **Академия «Чистой энергии»:** Связывает жильцов-стажеров с проектами NYCHA по энергоэффективности и возобновляемым источникам энергии в жилкомплексах NYCHA, адаптируя учебную программу к потребностям подрядчиков. По состоянию на май 2025 г. из Академии «Чистой энергии» NYCHA было выпущено 80 жильцов. Фонд общественного жилищного строительства в сотрудничестве с NYCHA проведет в 2025 г. обучение 3 групп, одна из которых завершила обучение в мае 2025 г.
- **Зеленая инфраструктура:** Совместно с Департаментом по охране окружающей среды г. Нью-Йорка (DEP) проводится пилотная модернизация зеленой инфраструктуры для смягчения воздействия сильных дождей на 4 пилотных объектах, чтобы сделать их более устойчивыми к изменениям климата и улучшить открытые пространства для жильцов.
- **Станции утилизации вторсырья:** Пилотное внедрение станций утилизации вторсырья и отходов большей мощности и более удобно расположенных на нескольких участках с целью улучшения опыта жильцов по переработке вторсырья и увеличения его сбора.
- **Пневматическая система утилизации отходов:** Полностью модернизирует методы сбора и удаления отходов в Polo Grounds Towers путем модернизации в каждом здании существующих мусоропроводов, чтобы обеспечить вакуумный спуск отходов и вторсырья через подземную систему труб, улучшив условия труда для персонала здания и снизив эксплуатационные расходы. Система будет полностью введена в эксплуатацию во всех зданиях к концу 2025 г.
- **Проект индукционных плит:** В сотрудничестве с Управлением по исследованиям и разработкам в области энергетики штата Нью-Йорк (NYSERDA) и Управлением по энергетике штата Нью-Йорк (NYPA) NYCHA бросило вызов производителю, чтобы заменить газовые плиты доступной, удобной для модернизации электрической индукционной плитой, работающей от 120 В переменного тока и использующей либо интеллектуальное управление, либо интеграцию аккумулятора, либо их комбинацию для исключения необходимости в крупных обновлениях электрической инфраструктуры. В ожидании успешной пилотной демонстрации предлагаемого проекта NYCHA закупит около 10,000 новых плит у выбранного производителя.

Все пилотные инициативы 2024 г. продолжатся и в 2025 г., за исключением пилотного проекта Entryways, который сейчас завершен (новые стандарты для входов будут включены в стандартные проекты в будущем).

В 2025 г. A&CM начинает одну новую пилотную инициативу:

- **Тепловая энергетическая сеть коммунального хозяйства (Utility Thermal Energy Network, UTEN)** – компания National Grid установит в районе геотермальную сеть UTEN в рамках пилотного проекта, финансируемого Комиссией по коммунальным услугам. Жилкомплекс NYCHA Vandalia Avenue будет участвовать в этом проекте в качестве потребителя энергии, вырабатываемой сетью.

Партнерство с сообществом и «Взаимодействующие микрорайоны»

Г. Нью-Йорк организовал проектирование и строительство игровых площадок в шести жилкомплексах NYCHA в рамках своей инициативы «Прогулка в парк» и будет бессрочно поддерживать и эксплуатировать отремонтированные открытые пространства в соответствии с соглашением между NYCHA и г. Нью-Йорком, действующим через Департамент парков г. Нью-Йорка (NYC Parks). Реновация в Pomonok, Redfern, 1471 Watson Avenue, Sotomayor, Woodside Houses и Kingsborough завершена.

В рамках программы «План действий мэра» Офис мэра г. Нью-Йорка по безопасности микрорайонов в сотрудничестве с Центром инноваций в сфере правосудия завершило строительство новой фитнес-зоны в жилкомплексе Butler Houses летом 2025 г. Этот проект — одна из многочисленных тактических инвестиций в архитектурную среду, направленных на повышение безопасности в 30 криминогенных жилкомплексах NYCHA.

В дополнение, в рамках инициативы «Взаимодействующие микрорайоны» NYCHA сотрудничает с Общественным фондом государственного жилья, чтобы принять многочисленные благотворительные гранты для улучшения открытого пространства в NYCHA. После предварительного гранта в 2019 г. Благотворительный фонд Helmsley предоставил в 2022 г. дополнительный трехлетний грант в размере \$3.2 млн на совместное конструкторско-инновационное преобразование открытого пространства в 4 жилкомплексах - Patterson, Castle Hill, Roosevelt и Marlboro Houses. При выборе объектов учитывались уязвимость к изменению климата, показатели здоровья и преступности, а также потенциал лидеров жильцов. Строительство в Castle Hill Houses завершилось весной 2025 г., в рамках программы добавлен первый в истории NYCHA парк для выгула собак и новая зона барбекю. Строительство в Patterson Houses было завершено летом 2025 г., включая реконструкцию двух игровых площадок, строительство новой фитнес-зоны и обновление баскетбольной площадки. Roosevelt и Marlboro Houses в настоящее время находятся на стадии проектирования, а строительство запланировано на конец 2025 г.

В августе 2023 г. Фонд Mellon Foundation утвердил грант в размере \$2 млн на реставрацию исторического произведения искусства в Kingsborough Houses — 80-футового фриза Управления проектами работ (WPA) на отдельно стоящей стене — «Исход и танец». Реставрация была завершена и отмечена общественностью в августе 2025 г. Недавно проект был отмечен премией Lucy G. Moses от организации New York Landmarks Conservancy за исключительные усилия по сохранению памятников архитектуры.

В ноябре 2023 г. Mellon Foundation совместно с Департаментом по делам молодежи и развитию общин г. Нью-Йорка (New York City Department for Youth and Community Development, DYCD) утвердил и выделил \$3 млн на пилотную трехлетнюю программу стажировки художников в пяти общественных центрах NYCHA. NYCHA и Фонд Public Housing Community (PHCF) сотрудничают с Комиссией по общественному дизайну г. Нью-Йорка (PDC), чтобы опираться на ее опыт в области общегородских инициатив в сфере искусства.

PHCF получил \$3.6 млн благотворительного финансирования от фонда Pershing Square Foundation на реконструкцию территории Harborview Terrace; ожидается, что строительство начнется осенью 2025 г.

Кроме того, PHCF получил финансирование от Конгресса в размере \$1.3 млн на два проекта по созданию открытых пространств: сенсорный сад и игровую площадку в Morrisania Air Rights в Бронксе, призванные удовлетворить острую потребность сообщества в нейродивергентно-инклюзивном пространстве, а также реконструкцию водной игровой площадки в Pomonok Houses. Оба проекта в настоящее время находятся на стадии проектирования, а начало строительства запланировано на лето 2026 г.

NYCHA продолжает поддерживать другие некоммерческие инвестиции в размере более \$1.5 млн в более мелкие проекты развития открытого пространства. «*Opening the Edge*» в Wald Houses — это торговая площадь, которая будет построена Корпорацией экономического развития (Economic Development Corporation, EDC) в рамках партнерства с Фондом проектирования общественного пространства (Design Trust for Public Space). Ожидается, что проект будет завершен к осени 2025 г.

Капитальные ремонтные работы - Годовой отчет по капитальным фондам на FY 2026/Отчет о производительности и оценке и 5-летний (2026–2030 гг.) План действий

5 и 7 мая 2025 г. NYCHA предоставило RAB обзор Программы капитального планирования и Капитального плана на FY 2026, а также 5-летнего (2026–2030 гг.) Плана действий Управления.

Проект Годового отчета по капитальным фондам на FY 2026/Отчет о производительности и оценке и 5-летний План действий NYCHA включены в проект Плана в Приложении С на стр. 168–177.

Капитальный план NYCHA на FY 2026 и 5-летний План действий по-прежнему направлены на решение ключевых вопросов, изложенных в Соглашении HUD: (1) инвестиции в крыши, фасады и сантехнические компоненты для борьбы с плесенью, (2) инвестиции в системы отопления и лифты для устранения неполадок бойлеров и лифтов, (3) инвестиции в план утилизации отходов для борьбы с вредителями и (4) инвестиции в систему безопасности (пожарную сигнализацию, новые наружные входные двери и системы камер видеонаблюдения). Кроме того, для решения проблем, связанных с (i) большим количеством жалоб на наличие плесени и/или (ii) потенциальными рисками, связанными с краской на основе свинца, NYCHA будет предпринимать комплексные усилия по

модернизации с использованием различных источников финансирования, включая федеральные фонды. 5-летний Капитальный План действий отражает предполагаемый бюджет капитальных предварительных затрат RAD по жилкомплексам.

План действий Программы капитального фонда дополняется аналогичными инвестициями, включающими крыши, отопительные системы, лифты, утилизацию отходов и дополнительные проекты модернизации, которые будут финансироваться за счет городских и штатовских ресурсов.

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.

Оценка физических потребностей (PNA) NYCHA от 2023 г. оценивает физические потребности на 20 лет в \$78.3 млрд, что на 73 процента больше, чем общие предполагаемые потребности PNA 2017 г., оценивавшиеся в \$45.3 млрд. В рамках инициативы «Совместная приверженность в обеспечении постоянной доступности» (Permanent Affordability Commitment Together, PACT) NYCHA произведет просроченный ремонт 62,000 квартир - трети всех своих квартир, в которых проживает около 140,000 ньюйоркцев. PACT 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 жилкомплексов» через федеральные механизмы, такие как Программа по оказанию помощи в аренде жилья (RAD) и 18 Программа.

NYCHA вступит в государственно-частное партнерство для проведения крупных улучшений в строительстве государственного жилья, сохраняя при этом долгосрочную доступность и весомость прав жильцов на уровне прав жильцов государственного жилья. На сегодняшний день NYCHA завершило финансирование на сумму более \$8,5 млрд в счет капитального ремонта по всему городу. Более 28,000 квартир были переведены на 8 Программу на основе жилкомплексов, и более 12,000 квартир находятся на этапе планирования и участия в программе. За последние несколько лет NYCHA добилось значительного прогресса в достижении нашей цели – перевода на программу 62,000 квартир.

Все 62,000 квартир, переведенных на финансирование по 8 Программе, останутся доступными на постоянной основе. 8 Программа на основе жилкомплексов 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 жилкомплексе. После преобразования жилкомплексов частные менеджеры несут ответственность за повседневное обслуживание и эксплуатацию зданий. Программа PACT предоставляет

жильцам важные права и защиту. Официальные 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 вернуться в исходное жилье в случае переезда во время строительства или ремонта.

Программа РАСТ позволяет NYCHA реинвестировать, восстанавливать и перестраивать доступное жилье, контролируемое государством, таким образом, чтобы это отражало приоритеты сообществ, которым мы служим. В рамках программы 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 расширяет социальные услуги на местах, финансируя ценные общественные программы, направленные на удовлетворение потребностей каждого жилкомплекса.

Завершены ремонтные работы на сумму приблизительно \$3 млрд в более чем 13,000 квартирах. Еще 15,000 квартир находятся в стадии строительства на общую сумму \$5 млрд капитальных ремонтных работ. В дополнение к этому, 12,000 квартир являются частью активных проектов жилкомплексов, находящихся в процессе обсуждения жильцами или в предпроектной стадии. В целом, в NYCHA чуть более 39,000 квартир или с завершенным ремонтом, или находящихся в стадии строительства, или в процессе взаимодействия с жильцами, а также в предпроектной стадии.

Точечная застройка, перепланировка и другие инструменты

Используя наши активы в сфере недвижимости, NYCHA может реконструировать малоиспользуемые земли для сбора средств на восстановление зданий, строительства нового жилья для жильцов NYCHA или полную реконструкцию кампуса NYCHA. Строительство на малоиспользуемой земле может осуществляться как отдельная сделка или в сочетании с другими инструментами, такими как РАСТ и передача прав на застройку (Air Rights), Передача помощи, как описано ниже, а также с использованием Ваучеров на основе жилкомплексов. Доходы, полученные от этих транзакций, будут использованы для реинвестирования, восстановления или реконструкции существующих кампусов NYCHA.

Новые жилые здания могут иметь квартиры в соответствии с уровнями доступности, предусмотренными политикой обязательного включающего жилья (Mandatory Inclusionary Housing, MIH), что увеличит предложение постоянно доступного жилья в городе. NYCHA продолжает использовать свои обширные неиспользованные права на застройку, известные как «воздушные права», с целью увеличения доходов Управления. Передавая часть из принадлежащих Управлению прав на застройку (примерно 80 млн квадратных футов), NYCHA рассчитывает получить прибыль на капитальный ремонт прилегающих жилкомплексов, чьи права на застройку были переданы. Продажа неиспользованных передаваемых прав на застройку владельцам частных участков уже принесла доход в размере \$55 млн для оплаты капитального ремонта жилкомплексов NYCHA. В 2020 г. NYCHA осуществило две передачи прав: одну в Ingersoll Houses в Бруклине почти за \$25 млн, а другую в Hobbs Court в Манхэттене за \$2.6 млн. В 2022 г. NYCHA завершило продажу

Manhattanville Houses на \$28 млн. В 2024 г. NYCHA завершило еще одну продажу в Campos Plaza на \$19 млн, что в общей сложности составило почти 74\$ млн выручки для капитального ремонта прилегающих жилкомплексов. В 2025 г. NYCHA планирует использовать инструмент под названием «Передача помощи» (Transfer of Assistance) в рамках Программы по оказанию помощи в аренде жилья HUD, чтобы предложить новые квартиры жильцам NYCHA в жилом здании, которое будет построено на частном участке земли рядом с Howard Houses в Бруклине. В рамках «Передачи помощи» субсидия на определенное количество квартир в Howard Houses будет переведена в новое построенное здание, предоставив жильцам таких квартир NYCHA возможность переехать в новое здание в качестве жильцов 8 Программы в соответствии с RAD.

Обязательства по строительству нового 100% доступного жилья

Город Нью-Йорк сталкивается с кризисом доступного жилья, а ньюйоркцы нуждаются в нем все больше. NYCHA пообещало предоставить неиспользуемые земли (например, парковки и складские помещения) для строительства новых доступных квартир для семей и пожилых людей.

С 2015 г. NYCHA закрыло 18 сделок по объектам недвижимости, расположенным в Бронксе, Бруклине, Манхэттене и Квинсе. На сегодняшний день построено или находится в стадии строительства около 2,623 доступных квартир. В конце 2020 г. началось строительство еще 72 кооперативных домовладений, которые в 2024 г. приняли новых покупателей жилья.

Во многих из этих зданий будут располагаться общественные и торговые объекты для обслуживания новых и нынешних жильцов. Например, в Atrium at Sumner в Bedford-Stuyvesant - 130 квартир-студий и 59 квартир с одной спальней, а также одна квартира супера с двумя спальнями. 11-этажное здание располагается вокруг центрального атриума с коридорами, выходящими на круглогодичный крытый сад на первом этаже. Atrium at Sumner спроектирован в соответствии с пассивными стандартами для дома, в результате чего потребление энергии на 60–70 процентов меньше, чем в среднем многоквартирном доме г. Нью-Йорка. Места общего пользования включают тренажерный зал, а также библиотеку, конференц-залы и большую многоцелевую комнату, в которой будут проводиться образовательные и художественные занятия, а также программы для удовлетворения потребностей пожилых людей. Здание начало принимать жильцов в 2024 г., при этом часть квартир отведена для нынешних пожилых жильцов NYCHA.

Закон о жилищных возможностях за счет модернизации жилья, Разделы 102 и 104

В феврале 2023 г. HUD опубликовало новые правила, вносящие изменения в Закон о жилищных возможностях за счет модернизации жилья (Housing Opportunity Through Modernization Act, HOTMA). Разделы 102 и 104 HOTMA вносят изменения в Закон о жилье США от 1937 г., в частности такие, которые влияют на подсчет и проверку доходов. Раздел 102 изменяет требования, связанные с проверкой доходов для программ

государственного жилья и 8 программы. Раздел 104 устанавливает максимальные пределы активов для участников и заявителей на получение государственного жилья и 8 Программы. Для получения дополнительной информации об изменениях, которые будут применяться к ваучерам выбора жилья (Housing Choice Voucher, HCV) NYCHA и программам государственного жилья, см. Приложение L на стр. 230–237.

Краткое изложение изменений "Плана по отбору жильцов и распределению квартир" (Tenant Selection Assignment Plan, TSAP)

NYCHA предлагает внести изменения в План приема и постоянного проживания (Admissions and Continued Occupancy Plan) в области управления списками ожидания и приема. Изменения включают 1) упрощение и обновление приоритетных категорий; 2) обновление цикла отбора; и 3) изменение вариантов выбора жилкомплексов и районов.

Упрощение схемы приоритетов является основным направлением предлагаемых изменений. Переезд арендаторов будет иметь высокий (T0) или стандартный приоритет (T1). T0 будет состоять из 4 групп: 1) переселения из-за непригодности места проживания или серьезных проблем со здоровьем или безопасностью; 2) переселения из-за модернизации; 3) экстренные переезды, связанные с Законом против насилия над женщинами (Violence Against Women Act, (VAWA) и запугиванием свидетелей и жертв; и 4) приемлемая модификация (reasonable accommodations). Приоритет T1 будет состоять из всех других переездов, включая правильный размер квартиры. Все предыдущие приоритеты переезда были объединены в эти группы.

Мы также предлагаем изменения в приоритетах заявителей. Мы расширяем приоритет для работающих семей (W0), чтобы включить всех заявителей, направленных городом и имеющих на это право (а не только тех, кого направил Департамент по делам бездомных). Мы повысим приоритет для запугиваемых свидетелей, направленных окружным прокурором, и заявителей, пострадавших от домашнего насилия, проживающих в приютах, направленных Администрацией людских ресурсов (Human Resources Administration, HRA), с N1 до N0. Другие приоритеты заявителей остаются неизменными.

Все текущие переезды и заявители будут перераспределены по новой схеме отбора среди различных категорий переездов и заявителей. Порядок отбора для этих категорий описан в Приложении M на стр. 234. Кроме того, в дальнейшем заявители будут иметь возможность выбирать только из списка ожидания по району.