

Краткий обзор

Проекта Плана агентства NYCHA на 2027 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 с изложением основных инициатив агентства в наступающем году.

Проект Плана агентства на 2027 финансовый год (FY 2026) будет доступен для общественности на вебсайте NYCHA: on.nyc.gov/nycha-annual-plan. NYCHA также предоставит экземпляры проекта Плана агентства всем президентам Ассоциаций жильцов жилкомплексов. Проект Плана также будет доступен в офисе управления каждого жилкомплекса NYCHA в обычные рабочие часы.

NYCHA проведет гибридное (виртуально и очно) публичное слушание 29 июля 2026 г. и будет принимать письменные комментарии к проекту Плана агентства до 1 августа 2026 г. включительно (более подробную информацию см. в уведомлениях, начинающихся на стр. 13). NYCHA встречалось с членами Консультативного совета жильцов (Resident Advisory Board, RAB) для получения их комментариев на 6 собраниях, проходивших с марта по июнь 2026 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 2026 г. После предоставления документации HUD располагает 75 днями на рассмотрение и утверждение Плана.

Приоритетные направления деятельности NYCHA на предстоящий год тезисно изложены на страницах 24-42. 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.

Поддержка NYCHA со стороны городских властей

Деятельность NYCHA занимает центральное место в недавно представленном администрацией Mamdani жилищном плане под названием «Квартал за кварталом: жилищный план для новой эпохи» (Block by Block: A Housing Plan for a New Era). В ближайшие четыре года и в дальнейшем NYCHA будет играть ключевую роль не только в управлении существующим в городе фондом доступного жилья, но и в создании новых жилищных возможностей как для нынешних жильцов, так и для других нью-йоркцев с низким уровнем дохода. В соответствии с жилищным планом, NYCHA сосредоточивает усилия на программах и новых инициативах, призванных улучшить и расширить работу по трем основным направлениям: решение насущных задач по капитальному ремонту и обеспечение эффективной эксплуатации с учетом мнения и участия жильцов; проведение масштабной капитальной модернизации, а также позиционирование NYCHA и Фонда как современных, отвечающих требованиям XXI века управляющих государственным жильем; и содействие экономической мобильности жильцов NYCHA.

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, своевременный вывоз мусора 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.

В первые годы после обнародования Плана NYCHA начало вносить ключевые изменения в свою операционную модель, а также многочисленные улучшения бизнес-процессов, направленные на устранение выявленных жильцами и сотрудниками проблем в предоставлении услуг. В числе первых мер были реорганизация структуры управления NYCHA, коренной пересмотр процессов ремонта и обработки заявок на выполнение работ, запуск ежемесячных совещаний Borough STAT и организация «Встреч за круглым столом для жильцов».

Позже NYCHA внедрило систему ежегодной оценки эффективности работы руководящего состава, организовало обучение управляющих жилкомплексов вопросам бюджетирования, разработало и апробировало реестр рисков для капитальных проектов, запустило программы постоянного обучения подрядчиков принципам этики и ответственности, а также сформировало список предварительно отобранных поставщиков малого бизнеса (микроставщиков), — и это лишь некоторые из достигнутых результатов. Кроме того, в третьем квартале 2026 г. NYCHA планирует открыть новый учебный центр по вопросам систем отопления в своем офисе в Long Island City; также мы приступили к созданию системы управления данными для различных информационных систем, используемых в организации.

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 по 8 Программе 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.

Начиная с 2023 г., в ряде жилкомплексов проводилось голосование среди жильцов; этому предшествовали масштабные мероприятия по информированию и разъяснению, в ходе которых жильцы могли задать вопросы и высказать свое мнение. Передача объектов в ведение Фонда осуществляется только по итогам голосования жильцов, в ходе которого семьи выбирают один из вариантов: присоединение к Фонду, переход на условия программы РАСТ или сохранение статуса в рамках 9 Программы. Голосование организуется с привлечением независимого администратора, обеспечивающего

безопасность процесса, и предусматривает различные способы участия, включая голосование по почте, онлайн и очно.

Жильцы комплексов Nostrand Houses, Bronx River Addition, Unity Towers (также известного как Coney Island (Site 1B)) и Hylan Houses проголосовали за присоединение к Фонду; эти жилкомплексы стали первой группой, выбравшей Фонд для проведения комплексной реконструкции. Жильцы комплексов Coney Island Houses, Throggs Neck Addition и Isaacs Houses проголосовали за сохранение участия в 9 Программе, а жильцы Randall-Balcom выбрали переход на Программу РАСТ. В дальнейшем планируется проведение голосований среди жильцов и в других жилкомплексах всего портфолио.

После принятия решения о переходе в Фонд для соответствующих жилкомплексов начались процедуры выбора подрядчиков по схеме «проектирование — строительство» (design-build); затем жилкомплексы переходят к этапам проектирования и строительных работ, параллельно с которыми осуществляется процесс перевода договоров об аренде на 8 Программу.

Nostrand Houses

В жилкомплексе Nostrand Houses партнер по проектированию и строительству был выбран в июле 2025 г.; в настоящее время жилкомплекс находится на стадии разработки проектной документации, которая ведется при участии жильцов, Фонда и NYCHA. Процесс подписания договоров об аренде в рамках 8 Программы начался в январе 2026 г. после периода общественного обсуждения Проекта договоров об аренде в рамках Фонда, проходившего в июле–августе 2025 г. Начало строительства запланировано на осень 2026 г. и будет осуществляться поэтапно.

Bronx River Addition

В жилкомплексе Bronx River Addition партнер по проектированию и строительству был выбран в сентябре 2025 г.; жилкомплекс находится на стадии разработки документации. Начало строительства ожидается в конце 2026 г. Кроме того, в июле–августе 2025 г. состоялось общественное обсуждение Проекта договоров об аренде в рамках Фонда, а в июне 2026 г. Фонд и NYCHA приступают к процессу подписания договоров об аренде по 8 Программе.

Unity Towers (также известный как Coney Island I (участок 1B))

В жилкомплексе Unity Towers в октябре 2025 г. компаниям, вошедшим в шорт-лист, была направлена «Заявка о предложениях» (RFP); срок подачи истек в марте 2026 г. Фонд выбрал партнера по проектированию и строительству в июне 2026 г. Выбранная команда приступит к проектированию и взаимодействию с жильцами летом 2026 г.

Кроме того, в январе–феврале 2026 г. проводилось общественное обсуждение Проекта договоров об аренде в рамках Фонда,

Hylan Houses

В феврале 2026 г. фирмам, вошедшим в шорт-лист жилкомплекса Hylan Houses, была направлена RFP, а срок подачи самих предложений был установлен на апрель. В мае 2026 г. Фонд выбрал партнера по проектированию и строительству. Этот жилкомплекс станет первым, в котором будет применен метод прогрессивного проектирования и строительства (PDB) — один из механизмов реализации, доступных Фонду для обеспечения эффективности выполнения работ и налаживания взаимодействия на ранних этапах проектирования. Выбранная команда приступит к проектированию и взаимодействию с жильцами летом 2026 г.

Кроме того, в январе — феврале 2026 г. проводилось общественное обсуждение Проекта договоров об аренде в рамках Фонда.

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, 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 \$10 млрд в счет капитального ремонта по всему городу. Более 32,000 квартир были переведены на 8 Программу на основе жилкомплексов, и более 13,000 квартир находятся на этапе планирования и участия в программе. За последние несколько лет NYCHA добилось значительного прогресса в достижении нашей цели — перехода на программу 62,000 квартир.

Все переведенные на финансирование по 8 Программе в рамках RAD квартиры останутся доступными на постоянной основе. 8 Программа на основе жилкомплексов обеспечивает

более стабильный приток федеральных субсидий и позволяет NYCHA, его партнерам по жилкомплексам или Фонду мобилизовать внешние финансовые средства для проведения необходимого капитального ремонта в отдельно взятом жилкомплексе. При переходе на условия программы RAD права и меры защиты жильцов сохраняются. 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.

Программы PACT и Фонд позволяют NYCHA реинвестировать, восстанавливать и перестраивать доступное жилье, контролируемое государством, таким образом, чтобы это отражало приоритеты сообществ, которым они служат. В рамках программы PACT 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. Обе программы также расширяют социальные услуги на местах, финансируя ценные общественные программы, направленные на удовлетворение потребностей каждого жилкомплекса.

В рамках программы PACT завершены ремонтные работы на сумму более \$3 млрд в более чем 15,000 квартир. Еще 16 859 квартир находятся в стадии строительства на общую сумму \$6,9 млрд капитальных ремонтных работ. В дополнение к этому, 13 538 квартир являются частью активных проектов жилкомплексов, находящихся в процессе обсуждения жильцами или в предпроектной стадии. В целом, в рамках программы PACT в NYCHA - более 45,000 квартир или с завершенным ремонтом, или находящихся в стадии строительства, или в процессе взаимодействия с жильцами, а также в предпроектной стадии.

В настоящее время в рамках программы Фонд на стадиях планирования и предпроектной подготовки находятся 1,776 квартир, требующих капитального ремонта на сумму \$800 млн.

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 PACT 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 неиспользуемых 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 использовало 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. В 2026 г. и в последующий период NYCHA будет применять «Передачу помощи» в дополнительных жилкомплексах, чтобы расширить жилищные возможности для своих жильцов и увеличить количество квартир доступного жилья.

Обязательства по строительству нового 100% доступного жилья

Г. 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.

NYCHA закрыло 19 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. Все квартиры сданы в аренду.

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 приоритет отдавался пожилым людям, уже проживающим в домах NYCHA.

Культура нормативно-правового соответствия

В соответствии с требованиями Соглашения NYCHA создало следующие 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 оказанию 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 195–216). Следующий текст включает в себя примеры прогресса по Основным направлениям обеспечения соответствия на сегодняшний день, а также ожидаемый прогресс в будущем.

Краска на основе свинца

В апреле 2019 г. NYCHA начало беспрецедентную попытку тестировать около 134,000 квартир на наличие краски на основе свинца с помощью рентгенофлуоресцентных анализаторов (XRF). Первоначально инициатива по XRF-тестированию была основана на определении краски на основе свинца, составляющей 1,0 миллиграммов свинца на квадратный сантиметр (мг/см²). 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 мг/см², на краску с содержанием свинца, измеряемом на уровне 0.5 мг/см², согласно Местному закону № 1 г. Нью-Йорка. Когда городские власти изменили свой стандарт, NYCHA приостановило свою программу тестирования квартир по стандарту 1.0

мг/см² и перешло к повторному тестированию высокоприоритетных квартир с новым пониженным пороговым значением 0.5 мг/см² (по стандарту 0,5). К высокоприоритетным относятся квартиры, в которых проживают дети младше 6 лет (child under 6, CU6), квартиры, где ранее не проводилось тестирование XRF на соответствие нормативу 1,0 мг/см² (по стандарту 1,0), а также квартиры, где в ходе предыдущих тестирований было выявлено превышение этого стандарта. На январь 2024 г. тестирование было расширено и теперь включает все построенные до 1978 г. квартиры NYCHA, как CU6, так и не CU6, по стандарту 0,5. Общее количество квартир, подлежащих тестированию по стандарту 0,5, составляет 147,184. К октябрю 2025 г. NYCHA успешно провело тестирование всех квартир, включенных в программу тестирования методом XRF по стандарту 0,5. По состоянию на 1 марта 2026 г. NYCHA успешно завершило работы по тестированию XRF в 137,803 квартирах (94%). Среди этих квартир в 61,899 (45%) выявлено наличие краски на основе свинца. NYCHA продолжит проводить тестирование в оставшихся квартирах с применением стандарта 0,5.

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 краску на основе свинца, 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. Ожидается, что проект по проведению двухгодичной оценки рисков 2026 г. начнется в июне 2026 г. Последующий проект по проведению двухгодичной оценки рисков начнется в 2027 г.

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 мг/см²). 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 01 марта 2026 г. NYCHA завершило работы по удалению краски на основе свинца в 18 165 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 мая 2026 г. в рамках программы PACT было переоборудовано 26 981 квартир, из которых в 6 865 - нужно будет, как ожидается, удалять краску на основе свинца (из этих квартир 6 321 были протестированы по Городскому стандарту 2021). По состоянию на 1 мая 2026 г. партнеры по PACT сообщили, что в 4 644 квартирах (что составляет примерно 68%) была удалена краска на основе свинца. Из 4 644 квартир, где удаляли краску, в 4 202 - 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 Baer от 2018 г. и Соглашение HUD от 2019 г. для управления реагированием Управления на плесень и протечки. Служба экспертизы и устранения плесени (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 внедряло *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. В настоящее время инициатива находится в стадии реализации и включает обучение персонала, модернизацию ИТ-систем и мониторинг производительности. По состоянию на 23 марта 2026 г. Leak SP запущена в 18 объединенных жилкомплексах в

Квинсе-Стейтен-Айленде (100% их портфолио) и 17 объединенных жилкомплексах в Бруклине.

Улучшения вентиляции в масштабах всего Управления

В 2020 г. NYCHA приступило к работам по замене крышных вентиляторов, а в мае 2022 г. достигло важного рубежа: было заменено или сохранено 8,436 таких устройств. NYCHA начало маркировать вентиляторы с указанием их идентификаторов в системе Maximo, чтобы связать результаты ежемесячных инспекций, выполняемых с помощью портативных устройств, с соответствующими записями об оборудовании в этой 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 26 марта 2026 г. установлено в общей сложности 38 149 вентиляционных отверстий, что составляет 41% 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. Карта показателей оценивает эффективность предотвращения образования плесени и протечек в жилкомплексам на основе 11 ключевых метрик. В рамках EOP OMAR работает с менее эффективными консолидациями для выявления и устранения ключевых областей несоответствия посредством еженедельных проверок с персоналом управления жилкомплексами 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).

В августе 2025 г. NYCHA запустило программу «Устранение плесени и протечек: восстановление и обновление» (Mold and Leaks Restore and Renew, MLRR) — двухгодичный инвестиционный проект стоимостью \$20 млн, направленный на создание новой команды квалифицированных специалистов для заказов на выполнение работ в связи с протечками и плесенью, остающимися открытыми в течение 100 дней и более. По состоянию на апрель 2026 г. в OMAR в настоящее время реализуется одна программа EOP и три программы MLRR. Программы EOP и MLRR работают по одной и той же структуре — в обеих участвуют одни и те же заинтересованные стороны, а мониторинг осуществляется посредством еженедельных координационных совещаний. Исторически сложилось так,

что выбор объектов EOP основывался на большом количестве невыполненных инспекций и значительной потребности в очистке и нанесении защитной краски от плесени. За последние три года количество таких невыполненных инспекций снизилось, что затрудняет поиск новых участков с использованием первоначальных критериев. Теперь основным препятствием является большое количество невыполненных заказов на работы квалифицированных специалистов. Программа MLRR обеспечивает ту же стратегическую поддержку, что и EOP, но добавляет команду квалифицированных специалистов для решения проблем, связанных с устаревшими заказами на работы по устранению плесени и протечек. Команды направляются в места с высокой потребностью в помощи примерно на два-три месяца.

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 16 марта 2026 г. NYCHA выполнило 93% (или 34 550 из 37 093) 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 16 марта 2026 г. выполнено 71% (7 202) заказов на выполнение работ по ограждению ванн и 83% (10 027) 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 марта 2025 г. ОСС связался с жильцами по 20,002 заказам на выполнение работ (WO); 60,5% (5,837 WO) были подтверждены как «все еще необходимые» и были переданы для планирования их проведения, а 33,8% (3,261 WO) были подтверждены как «больше не необходимые» и переданы для административного закрытия.

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. Эта работа завершилась 20 ноября 2025 г.; по ее итогам NYCHA закрыло 72% (234 из 325) выявленных заказов на выполнение работ, при этом попытки выполнения были предприняты по 95% (310) из них.

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

- Сокращение объема накопленных заказов на выполнение квалифицированных ремонтных работ, связанных с плесенью и протечками
- 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 2025-2026 гг. перебои в теплоснабжении устранялись за 7.2 часа. 99% перебоев (645 из 653) 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 211 бойлеров в 55 жилкомплексах. В некоторых из этих и других 17 жилкомплексах NYCHA реализует текущие активные проекты по замене еще 96 бойлеров, при этом в общей сложности 308 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. Была 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 288 лифтов в 25 жилкомплексах. Еще 11 лифтов планируется установить в рамках проектов, находящихся на стадии строительства, при этом ожидается, что к концу 2026 г. будет завершено строительство 299 лифтов.

Цель PACT была достигнута ранее. По состоянию на октябрь 2025 г. в рамках программы конверсии PACT по 8 Программе уже передано в стороннее управление 280 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. С сентября не было установлено ни одного нового кондиционера.
- 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. Новые двери MOVFR не были установлены.
- 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, чтобы предотвратить отключения электроэнергии.
- По состоянию на сентябрь 2025 г. было установлено и принято Департаментом зданий г. Нью-Йорка (DOB) 13 систем EVR, а монтаж еще 4 находится в стадии реализации. 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. насчитывалось 16,762 открытых заказа на выполнение работ, тогда как в апреле 2026 г. их число составляло 7,061 (заказы на работы по уничтожению вредителей); таким образом, количество открытых заказов сократилось на 58%. Наличие этих заказов не свидетельствует о скоплении невыполненных задач (отставании от графика), а отражает объем работ примерно за две недели. В январе 2023 г. в NYCHA было 50 вакансий дезинсекторов, а в настоящее время - 21; 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 помогли NYCHA соблюсти или в значительной степени соблюсти сроки реагирования, установленные в Соглашении HUD: (а) реагировать на 90% 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 90% жалоб по поводу мышей, клопов и тараканов в течение 7 дней и на все жалобы по поводу всех других вредителей в течение 10 дней. Нынешнее среднее время реагирования на жалобы жильцов по поводу крыс в 2026 г. (по апрель включительно) 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 1 апреля 2026 г. 603 внутренних помещения для уплотнителей мусора были полностью отремонтированы, включая новые внутренние уплотнители мусора и другие улучшения. Еще 594 помещения для уплотнителей мусора находятся на стадиях закупки, проектирования или планирования.
- По состоянию на 1 апреля 2026 г. завершилось строительство 8 площадок для сбора мусора с наружными шнековыми уплотнителями мусора и другим оборудованием, еще 15 - на стадии строительства, 64 - на стадии закупок, и 24 - 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 государственного жилья

По состоянию на март 2026 г. NYCHA завершило следующие ключевые мероприятия:

- Начиная с 1 января 2024 г. и в течение 2025 и 2026 гг. порядок действий NYCHA предусматривает ежегодные инспекции 100% квартир государственного жилья.
- Обновлено 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.
- Обновлено Стандартная процедура ежегодных квартирных инспекций (включающая инспекцию 100% квартир в год), новые требования NSPIRE и другие обновления. Стандартная процедура была опубликована 4 сентября 2024 г. Она была дополнительно обновлена к марту 2026 г.
- Продолжается обучение сотрудников NYCHA, включающее два дня аудиторных занятий и полудневное выездное занятие. Обучение началось в октябре 2023 г.
- По состоянию на 4 марта 2026 г. 1,666 сотрудников прошли очное обучение, 1,324 - обучение на местах, а 974 - ежегодный курс повышения квалификации по вопросам готовности к инспекциям NSPIRE.
- Обновлено система Maximo Work Order для проведения ежегодных инспекций квартир с целью автоматической отсрочки мелкого ремонта.
- NYCHA продолжает совершенствовать взаимодействие с жильцами и информирование их касательно NSPIRE и ежегодных инспекций квартир, а также проводит для них ряд информационных встреч.
- Продолжена работа по улучшению показателей и результатов в рамках стандарта NSPIRE
- Продолжена работа по повышению доли выполненных ежегодных инспекций квартир
- Продолжено повышение эффективности надзорных проверок зданий и территорий, а также работы с квалифицированными специалистами

Капитальные проекты

По состоянию на начало 2026 г. у Отдела управления активами и капиталом NYCHA (A&CM) было 399 активных проектов с общим бюджетом \$6.6 млрд, финансируемых в течение следующих пяти лет. В течение 2026 г. A&CM планирует потратить \$1 млрд капитальных средств на программы капитального строительства NYCHA и завершить строительство более 120 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

- Модернизация лифтовых систем
- Замена крыш
- Модернизация инфраструктуры утилизации отходов, включая внутренние и наружные 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
- 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 2026 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 \$4.5 млн в виде грантов для реализации сторонних капитальных проектов на объектах NYCHA.

Заглядывая в будущее, 5-летний План действий выделяет дополнительно \$1.4 млрд из федеральных фондов и \$2.1 млрд из городских фондов в период с 2026 по 2030 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

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 2026 г. Все оставшиеся проекты, за исключением одного, будут завершены в 2026 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 в размере около \$600 млн для комплексного восстановления недвижимости, поврежденной ураганом, и смягчения ущерба от будущих наводнений. NYCHA выявило серьезные повреждения в 13 своих жилкомплексах: именно на них направлена программа восстановления. FEMA выделило средства по программе для 11 из 13 объектов недвижимости, еще два объекта ожидают выделения средств. В рамках взаимодействия с программой FEMA Управление внутренней безопасности и служб экстренного реагирования штата Нью-Йорк выделило \$30 млн в качестве средств для софинансирования на местном уровне, которые будут направлены на реализацию дополнительных мер по снижению рисков. NYCHA также работает с программой PACT, чтобы предоставить финансирование CDBG-DR на сумму \$51 млн для жилкомплексов Hore Gardens и Bushwick Houses (двух бывших жилкомплексов NYCHA, которые теперь участвуют в программе PACT), пострадавших от сильного и беспрецедентного наводнения, вызванного ливнем, во время урагана Ida и последующих дождей. Строительство на этих объектах завершено на 80%.

В более широком смысле, NYCHA 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. NYCHA 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 NYCHA от ущерба и потерь из-за климатических явлений. Новые грантовые программы, финансируемые штатом Нью-Йорк, предоставили около \$20 млн на поддержку строительства объектов NYCHA по управлению ливневыми стоками. NYCHA также работает над включением требований по обеспечению жизнестойкости в свой производственный процесс капитальных работ; в частности, прорабатывается механизм проверки проектов на соответствие Городским рекомендациям по проектированию жизнестойкости к изменению климата, начиная с 2027 г. Дальнейшие усилия по координации программы повышения жизнестойкости с другими приоритетами NYCHA включают постоянное сотрудничество с партнерами по PACT, планирующими преобразование объектов с учетом существующих климатических угроз, а также поиск возможностей объединить цели обеспечения жизнестойкости и электрификации в комплексно запланированные улучшения недвижимости.

Программы улучшения энергоэффективности

В 2026 г. NYCHA 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 \$42.2 млн. В августе 2022 г. NYCHA 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. Первоначально, в 2023 г., продукция двух поставщиков прошла опытную эксплуатацию в 24 квартирах жилкомплекса Woodside Houses и оценивалась в течение 12 месяцев. В 2025 г. NYCHA расширило масштабы внедрения тепловых насосов, оснастив ими все квартиры в одном из зданий Woodside, и одновременно устанавливает новые энергоэффективные окна, дополняющие систему теплоснабжения. Кроме того, NYCHA определило шесть жилкомплексов, которые могут быть переведены на эту новую систему отопления. Три комплекса, участвующие в программе PACT (Bay View, Campos Plaza II и Wilson), включили установку оконных тепловых насосов в свои проекты модернизации, что делает их крупнейшими на сегодняшний день инициативами NYCHA в этой области. Установка тепловых насосов в жилом фонде NYCHA (в рамках 9 Программы и программы PACT) способствует реализации обязательства Управления по вводу в эксплуатацию 30,000 таких устройств к 2030 г.

NYCHA также обязалось разместить возобновляемые источники энергии мощностью в 30 мегаватт (МВт) на крышах государственных и управляемых PACT 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 проектирования и строительства 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 мнение жильцов занимает центральное место в процессе обновления. Проектировщики и строители активно работают на всех четырех объектах.

Инновационные пилотные проекты

В 2025 г. A&CM спроектировало, разработало и/или управляло следующими инновационными пилотными проектами (они продолжатся в 2026 г.):

- **Входы:** Проведен анализ и оценка действовавшего в NYCHA в течение 30 лет стандарта оформления входных групп; на пяти пилотных объектах опробован новый стандарт, предусматривающий установку входных дверей из алюминия с усилением стальными элементами и крупными стеклянными панелями для улучшения обзора; по итогам анализа результатов пилотного проекта новый стандарт был окончательно утвержден.
- **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) привлекли 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 (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 были полностью установлены в одном здании в марте 2026 г. Ведется планирование работ по установке тепловых насосов в шести жилкомплексах.
- **Академия «Чистой энергии»:** Связывает жильцов-стажеров с проектами NYCHA по энергоэффективности и возобновляемым источникам энергии в жилкомплексах NYCHA, адаптируя учебную программу к потребностям подрядчиков. На сегодняшний день NYCHA и фонд Public Housing Community Fund подготовили более 100 жильцов государственного жилья в рамках этой программы. В 2025 г. фонд Public Housing Community Fund провел обучение трех групп жильцов; еще три группы или уже проходят обучение, или оно запланировано на 2026 г.
- **Зеленая инфраструктура:** NYCHA разрабатывает и внедряет комплексные решения в области зеленой инфраструктуры на территории четырех жилкомплексов, чтобы смягчить последствия обильных осадков (так называемых грозовых ливней), чтобы сделать их более устойчивыми к изменениям климата и улучшить открытые пространства для жильцов.
- **Станции утилизации вторсырья:** NYCHA проводит пилотный проект по внедрению более вместительных и удобно расположенных пунктов сбора отходов и вторсырья на ряде объектов; цель проекта — сделать процесс сортировки отходов более удобным для жильцов, сократить объем ручного труда персонала при обращении с отходами и увеличить долю отходов, направляемых на переработку.
- **Зарядка электромобилей:** NYCHA изучает возможность переоборудования маловостребованных парковочных мест в станции зарядки электромобилей (в рамках Процесса подачи предложений от заинтересованных сторон), что позволит обеспечить дополнительный доход для жилкомплексов и расширить доступ к зарядной инфраструктуре для электромобилей по всему г. Нью-Йорку.
- **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. Компания Corper подписала соглашение с NYPA как победитель конкурса, и разработка новых плит началась.

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 осенью 2025 г., а также планирует реализовать проекты по благоустройству открытых пространств в жилкомплексах Tilden, Whitman, Mitchel и Wyckoff Gardens к концу 2026 г. Эти проекты являются частью комплекса тактических инвестиций в архитектурную среду, направленных на повышение безопасности в 30 жилкомплексах NYCHA с высоким уровнем преступности.

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. Проект в жилкомплексе Roosevelt Houses находится на стадии строительства и предусматривает создание на его территории нескольких зон отдыха с местами для скамеек; завершение работ ожидается осенью 2026 г. Marlboro Houses в настоящее время находится на этапе проведения закупочных процедур; завершение строительства планируется к концу 2026 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. С тех пор проект был удостоен ряда наград, отметивших выдающееся качество реставрации и дизайна, в том числе премии AIANY Design Award (2026 г.), награды MASTerworks Award от организации Municipal Arts Society, премии Lucy G. Moses Award от New York Landmarks Conservancy и награды Excellence in Historic Preservation Award (2025 г.) от Preservation League of New York State. Помимо реставрации фриза, грант фонда Mellon, выделенный для Kingsborough Houses, также поддержал более масштабную культурную инициативу, включавшую программу стажировки художников, проект устных историй, создание коллективной фрески и обустройство первого в истории NYCHA историко-просветительского маршрута.

В ноябре 2023 г. фонд 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 с учетом потребностей разных поколений. В настоящее время ведутся строительные работы; их завершение ожидается летом 2026 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 Romonok Houses. Оба проекта в настоящее время находятся на стадии проектирования, а начало строительства запланировано на осень 2026 г.

NYCHA продолжает поддерживать другие некоммерческие инвестиции в размере более \$1.5 млн в более мелкие проекты развития открытого пространства. Работы в Wald Houses по обустройству общественной площади *Opening the Edge усилиями* Корпорации экономического развития (EDC) совместно с организацией Design Trust for Public Space были завершены в ноябре 2025 г. На лето 2026 г. запланированы работы по благоустройству территории и организации мероприятий по ее оживлению.

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

12 и 13 мая 2026 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. 175-188.

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). 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.

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. HUD выпустило руководство (уведомление PIN № 2026-09), требующее его внедрения к 1 января 2027 г. 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. 239–246.