

ПРОЕКТ ОТ 02.12.2021

Рабочая группа НУСНА Челси

ФЕВ. 2021 г.

Члены Рабочей группы

Жители микрорайона Chelsea

Жилой комплекс Elliott-Chelsea

Дарлин Уотерс (Darlene Waters), президент жилищной администрации (ЖА)
Шейла Хэррис (Sheila Harris), член правления ЖА
Джоун Лоусон (Jone Lawson), член правления ЖА
Питер Лим (Peter Lim), член правления ЖА
Долорес Пэйон (Dolores Payon), член правления ЖА
Летиса Ромеро (Letisa Romero), член правления ЖА
Родни Рутерфорд (Rodney Rutherford), член правления ЖА
Арими Фуэнтес (Arimi Fuentes)
Флоренс Хантер (Florence Hunter)
Мэри Тейлор (Mary Taylor)
Барбара Вадделл Стил (Barbara Waddell Steele)

Жилой комплекс Fulton

Мигель Асеведо (Miguel Acevedo), президент жилищной администрации (ЖА)
Джон Роше (John Roche), член правления ЖА
Ленни Росадо (Lenny Rosado), член правления ЖА
Гай Канталес (Guy Cantales)
Мэй Честнат (Mae Chestnut)
Эдди Лориа (Eddie Lauria)
Мэри Макги (Mary McGee)
Уолкирис Росадо (Walkiris Rosado)
Сэмюэл Роуздитчер (Samuel Rosedietcher)
Эвелин Суарес (Evelyn Suarez)
Гектор Ваккес (Hector Vazquez), ранее житель комплекса Elliott-Chelsea

Представители правительства

Представитель США

Джерри Надлер (Jerry Nadler), представитель США
Роберт Аттербери (Robert Atterbury)
Хейли Берсон (Hayley Berson)
Роберт Готтхейм (Robert Gottheim)

Офис мэра г. Нью-Йорка

Билл де Блазио (Bill de Blasio), мэр г. Нью-Йорка
Вики Бин (Vicki Been), заместитель мэра по жилищным вопросам и экономическому развитию
Сара Батчу (Sarah Batchu)
Джоди Каллендер (Jodi Callender)
Джон Коэн (Jon Cohen)
Габриэль Дэн-Аллель (Gabrielle Dann-Allel)
Пиерина Санчес (Pierina Sanchez)

Сенатор штата Нью-Йорк

Брэд Хойлман (Brad Hoylman), сенатор штата Нью-Йорк
Майя Берлоу (Maia Berlow)
Зак Даффи (Zach Duffy)
Джейкоб Прайли (Jacob Priley)

Сенатор штата Нью-Йорк

Роберт Джексон (Robert Jackson), сенатор штата Нью-Йорк
Джоанна Гарсия (Johanna Garcia)
Мэттью Леви (Matthew Levy)
Крис Никелл (Chris Nickell)

Член ассамблеи штата Нью-Йорк

Ричард Готтфрид (Richard Gottfried), член ассамблеи штата Нью-Йорк
Вэнди Пастер (Wendi Paster)
Мэтт Тай (Matt Tighé)

Офис общественного адвоката г. Нью-Йорка

Джуана Уильямс (Jumaane Williams), общественный адвокат г. Нью-Йорка
Дельсенния Гловер (Delsenia Glover), заместитель общественного адвоката по вопросам жилищного капитала
Иви Биен Эйме (Ivie Bien Aime)

Офис финансового инспектора г. Нью-Йорка

Скотт Стрингер (Scott Stringer), финансовый инспектор г. Нью-Йорка
Брайан Куик (Brian Cook)
Дилан Хьюит (Dylan Hewitt)
Нина Саксон (Nina Saxon)

Президент района Манхэттен

Гейл Брюэр (Gale Brewer), президент района Манхэттен
Лизетт Чапарро (Lizette Chaparro)
Хэлли Чу (Hally Chu)
Брайан Льюис (Brian Lewis)
Джессика Мэйтс (Jessica Mates)

Городской совет Нью-Йорка

Кори Джонсон (Corey Johnson), спикер городского совета
Эрик Боттчер (Erik Bottcher)
Сара Гастелум (Sarah Gastelum)
Мэттью Грин (Matthew Green)
Челси Келли (Chelsea Kelley)
Роза Келли (Rosa Kelly)
Раджу Манн (Raju Mann)
Карл Уилсон (Carl Wilson)

Жилищное управление города Нью-Йорка (NYCHA)

Грегори Расс (Gregory Russ), председатель NYCHA
Ананд Амин (Anand Amin)
Барбара Бранкачио (Barbara Brancaccio)
Мэтт Чарни (Matt Charney)
Джонатан Гувейя (Jonathan Gouveia)
Дженнифер Хайзер (Jennifer Hiser)
Брайан Хонан (Brian Honan)

Саймон Кавицки (Simon Kawitzky)
Хуан Сантиаго (Juan Santiago)
Лерой Уильямс (Leroy Williams)

Местные партнеры

Clinton Housing Development Company
Саванна Ву (Savannah Wu)
Джули Эллиот (Julie Elliot)

Hudson Guild
Кен Джокерс (Ken Jockers)

Manhattan Community Board 4
Джесси Бодин (Jesse Bodine)
Эльзора Кливленд (Elzora Cleveland)
Нелли Гонзales (Nelly Gonzalez)
Лоуэлл Керн (Lowell Kern)
Бетти Макинтош (Betty Mackintosh)
Майк Ноубл (Mike Noble)
Джо Рестучиа (Joe Restuccia)

Некоммерческие организации

Гражданская бюджетная комиссия
Шон Кэмплион (Sean Campion)
Эндрю Рейн (Andrew Rein)

Совет по планированию гражданского жилья
Джессика Кац (Jessica Katz)

Ассоциация общественных работ г. Нью-Йорка
Виктор Бах (Victor Bach)
Сэм Сtein (Sam Stein)*
Том Уотерс (Tom Waters)*

Hester Street
Ибрахим Абдул-Матин (Ibrahim Abdul-Matin)
Патрис Эдвардс (Patrice Edwards)
Бетси Маклин (Betsy MacLean)
Сезар Месиас (Cesar Mesias)
Ким Очило (Kim Ochilo)
Барбара Преватт (Barbara Prevatt)
Иселла Рамирес (Isella Ramirez)

Центр NYU Furman Center
Ингрид Гулд Эллен (Ingrid Gould Ellen)
Мэттью Мурфи (Matthew Murphy)

Конференция по жилищным вопросам г. Нью-Йорка
Рейчел Фи (Rachel Fee)

Общество предоставления юридической помощи
Люси Ньюман (Lucy Newman)

*Том Уотерс был уважаемым членом Рабочей группы и активистом в жилищных вопросах на протяжении всей своей жизни. Он скончался от COVID-19 4 апреля 2020 г.

ОБЗОР

01	1.	Обращение Рабочей группы
03	2.	Введение
03		О процессе Рабочей группы
05		Цели и ценности
07	3.	История и общий контекст
07		Сокращение капиталовложений + Отложенный ремонт
09		Обзор капитальных потребностей
11	4.	Приоритеты жильцов (результаты консультаций с жильцами)
11		Ноябрь 2019 г.
13		Декабрь 2020 г.
16	5.	Рекомендации
16		Предисловие
19		Капитальное финансирование
45		Права и средства защиты жильцов
61		Обеспечение участия жильцов
70	6.	Последующие шаги
70		Накопленные знания
71		Последующие шаги
71		Сроки реновации
73	7.	Приложение



Lizette

Обращение Рабочей группы NYCHA Челси

Жильцы жилых комплексов Fulton, Chelsea, Elliott и Chelsea Addition Houses, Жилищное управление города Нью-Йорка (New York City Housing Authority, NYCHA), Муниципалитет Нью-Йорка, консультанты по жилью, выборные должностные лица и наши соседи пытаются найти решение безотлагательных задач для обеспечения безопасного и качественного жилья в наших общественных жилых комплексах, страдающих от хронического недофинансирования. Это актуальный и продолжающийся кризис, и мы должны найти решение.

Почти 5 000 нью-йоркцев проживают в жилых комплексах NYCHA в Челси (Fulton, Chelsea, Elliott и Chelsea Addition Houses). Многие жили в этом районе в течение десятилетий: выросли здесь, воспитали здесь детей и сейчас заботятся о своих престарелых родителях. Многие также не понесли знают о последствиях сокращения капиталовложений и отложенного ремонта. Мы все согласны с тем, что требуется реновация жилых комплексов NYCHA в Челси, чтобы обеспечить высококачественное жилье для нынешних и будущих жильцов, сохранить этот важнейший источник доступного жилья для будущих поколений и внести вклад в поддержание в районе расового, этнического и экономического разнообразия, столь важного для динамичного развития города Нью-Йорка.

Рабочая группа NYCHA Челси (Chelsea NYCHA Working Group, далее («Рабочая группа» / “the Working Group”) была образована с целью составления рекомендаций относительно скорейшего решения срочных задач по улучшению финансирования и осуществлению ремонта жилых комплексов NYCHA в Челси. Мы собирались каждую неделю в течение более 15 месяцев и выслушали мнения жильцов жилых комплексов NYCHA, экспертов по жилью и всех участников Рабочей группы. Рекомендации, включенные в настоящий документ, стали плодом кропотливой работы, креативного мышления и взаимодействия.

Этот процесс не был легким. Мы не всегда соглашались, и сейчас не все из нас согласны с каждой строкой или элементом этого отчета, но ради блага жильцов жилых комплексов NYCHA в Челси мы совместно выработали эти рекомендации. Мы проводили трудные обсуждения, посвященные приоритетам одновременных задач и недостатку федерального финансирования общественного жилья, выслушивали экспертов по жилью и глубоко изучали имеющиеся данные. На всех этапах этого процесса мы прилагали максимум усилия, чтобы услышать мнение жильцов и не терять из виду задачу обеспечения качественного доступного жилья на многие годы.

Интересы жильцов жилых комплексов NYCHA должны оставаться в центре внимания этих продолжающихся дискуссий. В рамках этого процесса жильцы рассказывали о своих проблемах, своем опыте и своих связях и делились своими мыслями. Создать атмосферу доверия в группе, объединяющей разных участников из разных отраслей, удалось не сразу, но все это время мы совместно работали, чтобы на основе экспертных знаний всех участников группы выработать набор согласованных рекомендаций для этих жилых комплексов.

Пользуясь возможностью, мы хотели бы поблагодарить всех, кто принимал участие в деятельности Рабочей группы: всех местных выборных должностных лиц, которые поддерживали Рабочую группу и все время работали бок о бок с нами, организацию Hester Street за экспертную помощь, сотрудников NYCHA и мэрии за их активное участие, консультантов по жилью и другие некоммерческие организации за их время и экспертные знания, а также Hudson Guild за предоставление нам помещений. Благодарим мэра Нью-Йорка Билла де Блазио (Bill de Blasio), заместителя мэра Вики Бин (Vicki Been) и председателя NYCHA Грега Расса (Greg Russ) за личное участие в заседаниях, руководство и готовность рассмотреть все предлагаемые идеи. И, самое важное, мы выражаем признательность жильцам жилых комплексов NYCHA и ассоциациям жильцов Fulton и Chelsea-Elliott за любовь к своему сообществу и выражение его интересов.

С уважением,

Рабочая группа



Gladys

Введение

В октябре 2019 года заинтересованные представители сообщества образовали Рабочую группу с целью изучения, оценки и составления рекомендаций для систематического и эффективного удовлетворения капитальных потребностей четырех жилых комплексов NYCHA в Челси: **Fulton, Chelsea, Elliott и Chelsea Addition Houses¹**

Учитывая возражения сообщества на предварительное предложение от NYCHA, которое предусматривало частичный снос для ремонта и реновации жилых комплексов NYCHA в Челси, выборные должностные лица, жильцы жилых комплексов NYCHA в Челси и члены широкого сообщества Челси высказались за более широкое и прозрачное обсуждение любых планов по выполнению столь нужного капитального ремонта.

Рабочая группа представляет собой результат взаимодействия представителей жильцов, выборных должностных лиц, Местного совета № 4 Манхэттена (Manhattan Community Board 4), консультантов по жилищным и юридическим вопросам, Мэрии и NYCHA (полный список членов Рабочей группы см. в разделе «Благодарности»). Роль координатора Рабочей группы выполняла некоммерческая организация Hester Street, занимающаяся вопросами городского планирования и развития местных сообществ и хорошо знающая жилищные вопросы и политики в городе Нью-Йорке.

Чтобы выполнить свою задачу, Рабочая группа определила следующие цели:

1. удовлетворить нынешние и будущие капитальные потребности жилых комплексов NYCHA в Челси;
2. обеспечить защиту и расширение прав жильцов до, во время и после реновации;
3. установить ясную и прозрачную процедуру участия жильцов на всех этапах процесса реновации и после его окончания.

¹ Жилые комплексы Chelsea, Chelsea Addition и Elliott Houses часто собирательно именуются «жилые комплексы Elliott-Chelsea».

Процесс



На еженедельных заседаниях за пятнадцать месяцев Рабочая группа обсуждала кризис финансирования в NYCHA и подробно рассматривала оценки материальных потребностей и затраты на ремонт жилых комплексов NYCHA в Челси. В рамках группы было сделано много презентаций: эксперты по жилью рассказывали о широком наборе стратегий финансирования капитальных улучшений и ремонта, юридические эксперты рассказывали о правах и средствах защиты, имеющихся у жильцов, а эксперты по развитию сообществ рассказывали о моделях участия жильцов общественных жилых комплексов и управления жильцами. Кроме того, в рамках процесса проводились заседания Рабочей группы и открытые консультации с жильцами жилых комплексов NYCHA в Челси (с приглашением представителей широкой общественности). Заседания Рабочей группы служили основой для содержания семинаров для общественности и наоборот. Это делалось для того, чтобы включить в дискуссии как можно больше разных мнений и при этом продвигаться к достижимым решениям.

Согласие достигалось не сразу. Мы бесконечно спорили о различных сценариях, и есть участники, которые до сих пор остаются при своем особом мнении относительно отдельных элементов предложения. В конечном итоге Рабочая группа выработала практические рекомендации по трем категориям: «Финансирование капитальных затрат», «Права и средства защиты жильцов» и «Обеспечение участия жильцов». В настоящем отчете подробно описаны рекомендации в каждой категории и дальнейшие шаги по их реализации.

Ценности Рабочей группы

При руководящем участии организации Hester Street Рабочая группа сформулировала набор основных ценностей, которыми являются:

- **ориентированность на жильцов** при улучшении знания и опыта жильцов, связанных с их жильем и районом;
- **прозрачность** в отношении ролей, ответственности, целей, задач, параметров и конечных результатов;
- **итеративность** процесса благодаря обмену идеями, отзывами и вопросами между Рабочей группой и жильцами всех четырех жилых комплексов и
- **тщательность** в исследовании и оценке различных способов удовлетворения капитальных потребностей.

Table 16

Table 16

ACTIVITY 2: LO QUE HEMOS OÍDO

STEP 1

Instrucciones: Estas declaraciones reflejan los grandes temas de las reuniones informales de NYCHA organizado con los residentes de Fulton y Chelsea-Elliott. ¿Qué oímos? Cada persona colocará una etiqueta adhesiva a lo largo de la línea para indicar cuándo oyó cada tema.

1. Me gustaría entender mejor la cronología general, incluso cuando la conversación se lleva a cabo.

2. Este proceso debe asegurar que mi renta no aumente y que voy a poder pagar mi apartamento a largo plazo.

3. Este proceso debe garantizar que mi familia y vecinos tengan un trabajo y una vivienda segura.

4. Este proceso debe garantizar que mi familia y vecinos tengan un trabajo y una vivienda segura.

5. Este proceso debe garantizar que mi familia y vecinos tengan un trabajo y una vivienda segura.



История и общий контекст

Жилищное управление города Нью-Йорка (NYCHA), основанное более 85 лет назад, является крупнейшим жилищным агентством в США. Если бы жильцы всех общественных жилых комплексов NYCHA образовали отдельный город, то этот город оказался бы больше многих крупных городов США, включая Питтсбург. В ведении NYCHA во всех пяти городских районах находятся 170 000 квартир, в которых проживает около 366 000 жителей с низким и средним доходом.² В жилых комплексах NYCHA проживают представители различных профессий, включая сотрудников ключевых отраслей, служащих городских и медицинских учреждений, сотрудников полиции, учителей, работников ресторанов и торговли.

Положение NYCHA, сокращение капиталовложений и отложенный ремонт

NYCHA традиционно рассматривалось как общенациональный образец «работающего жилищного агентства», которое представляет самое долгосрочное доступное жилье, в котором проживает самое большое количество жильцов. Однако в течение десятилетий NYCHA страдало от сокращения финансирования, а за последние 20 лет «идеальный штурм» в виде одновременного сокращения финансирования и старения жилого фонда существенно ухудшил положение NYCHA и жильцов его жилых комплексов. Капитальные потребности Управления составляют огромную сумму в \$40 млрд, и эти потребности увеличиваются как минимум на \$1 млрд каждый год.

Начиная с 2008 года NYCHA сталкивается с бюджетными сокращениями, которые вынудили Управление сократить штат своих сотрудников с 14 000 до 11 000 человек, что уменьшило возможности управления жилыми комплексами и усугубило бедственное состояние жилого фонда. Несмотря на недавние усилия NYCHA по ускорению ремонта жилого фонда, многие жильцы по-прежнему сталкиваются со сложными бытовыми условиями, включая протечки крыш, выход из строя сантехнического оборудования, поломки лифтов, отключение отопления, ветшение фасадов, плесень, наличие грызунов и риски, связанные со свинецсодержащей краской.

²NYCHA (2020) <https://www1.nyc.gov/assets/operations/downloads/pdf/mmr2020/nycha.pdf>

В течение этого времени NYCHA было не единственным жилищным агентством, которое страдало от недофинансирования для осуществления своих несоразмерных задач. В 2010 году исследование, подготовленное для Министерства жилищного строительства и городского развития (U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD), показало, что капитальные потребности общественного жилья составляют около \$26 млрд и каждый год они увеличиваются дополнительно на \$3,4 млрд.³ Признавая эти огромные неудовлетворенные потребности, Конгресс в 2012 году принял закон, разрешающий программе Программа оказания помощи в аренде жилья (Rental Assistance Demonstration, RAD) предоставлять жилищным агентствам инструмент для сохранения и улучшения общественных жилых комплексов. В рамках программы RAD жилищное агентство может запросить в HUD разрешение на перевод общественного жилого комплекса в категорию жилья согласно Разделу 8.

NYCHA также разработало несколько стратегий в рамках принятого в 2018 году 10-летнего стратегического плана развития NYCHA 2.0, который предусматривает получение средств на необходимый ремонт жилых комплексов NYCHA в размере \$24 млрд. Стратегии получения прибыли NYCHA 2.0 включают строительство в жилых комплексах NYCHA жилья для жильцов с разным уровнем доходов, передачу прав на застройку и перевод в программу согласно Разделу 8. Помимо программы RAD, NYCHA использует другие положения Закона США о жилье (U.S. Housing Act) для перевода своего общественного жилья на финансирование согласно Разделу 8. NYCHA назвало такую смешанную модель перевода программой PACT, что означает «Permanent Affordability Commitment Together» (Совместное обеспечение бессрочной доступности).

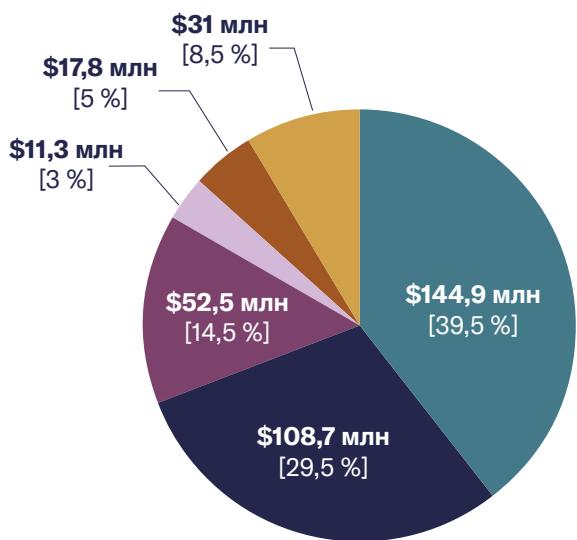
³Оценка материальных потребностей HUD (2020) https://www.hud.gov/sites/documents/PH_CAPITAL_NEEDS.PDF

Обзор капитальных потребностей жилых комплексов NYCHA в Челси

Чтобы справиться с проблемой общих затрат на ремонт зданий и реновацию квартир, Рабочая группа изучила отчет NYCHA «Physical Needs Assessment» (PNA) за 2017 год для жилых комплексов NYCHA в Челси. Отчет PNA представляет собой инвентарь затрат на основные ремонтные работы, составляемый каждые пять лет для NYCHA контрактными инженерными компаниями в соответствии с требованиями HUD. После тщательного изучения Рабочая группа скорректировала сумму затрат, указанную в отчете PNA за 2017 год, и получила для жилых комплексов в Челси предварительную сумму в размере \$366 млн. Эта скорректированная величина соответствует размеру затрат после добавления других необходимых затрат на капитальные улучшения, исключения пунктов, выполненных за время с 2017 года, и поправки на инфляцию. Оценочная сумма капитальных потребностей в \$366 млн включает: новые кухни и ванные комнаты в каждой квартире, новые лифты, новые системы отопления в каждом здании, модернизацию системы безопасности, благоустройство наружных и рекреационных зон и многие другие улучшения.

Поскольку существенное увеличение федеральной поддержки (что является для Рабочей группы предпочтительным источником финансирования капитального ремонта) в ближайшем будущем считается маловероятным, а администрации штата и города не могут финансировать все ремонтные работы и текущее обслуживание, в отчете Рабочей группы рекомендуются несколько стратегий для покрытия затрат на ремонт. Эти стратегии включают: конверсию по программе РАСТ, сооружение жилья для жильцов с разным уровнем дохода, преобразование помещений первого этажа под коммерцию и строительство коммерческих помещений, развитие социальных объектов, средства от Городского совета и средства от Фонда доступного жилья West Chelsea (West Chelsea Affordable Housing Fund, WCAHF) (если доступно). Сюда также входит обязательство о строительстве помещений для местных услуг, которое является важным элементом любого окончательного плана реконструкции.

Обзор потребностей в капитале



Потребности в капитальном ремонте:
Примерно \$366 МЛН*

Обозначения

- █ Квартиры [кухня, ванная комната, полы]
- █ Здания [фасад, крыша, места общего пользования]
- █ Системы [механические, электрика, канализация]
- █ Участок и прилегающая территория
- █ Дополнительные потребности в отоплении [суммарное значение 5-летней оценки материальных потребностей]
- █ Инфляция и другие затраты**

* На основании оценки материальных потребностей (PNA) за 2017 г.

** Размер инфляции с 2017 г. [3 % ежегодно] + списание непогашенной задолженности/кредита на жилищное строительство для малоимущих (LIHTC)



Table 6

K - 219

Ms. Yun

TELL US WHAT YOU THINK

Dinos qué piensas 告诉我们你的想法 Расскажи нам что ты думаешь

Table 7

K - 121

Harvey

Приоритеты жильцов

Большие открытые семинары для жильцов (в реальном формате), проведенные в ноябре 2019 года, и виртуальные консультации с жильцами, проведенные в декабре 2020 года, были важным компонентом процесса обсуждения и выработки предложений.

Резюме и результаты мероприятий, проведенных в ноябре 2019 года

Мероприятия, организованные в 2019 году, проводились для того, чтобы дать возможность жильцам жилых комплексов NYCHA в Челси и другим местным заинтересованным сторонам высказать свои проблемы, понять существующие ограничения, оценить доступные варианты и помочь выработать возможные решения для обеспечения комплексной реновации четырех жилых комплексов.

Первый раунд консультаций с жильцами включал большие вечерние семинары и проведение Рабочей группой презентаций на собраниях ассоциаций жильцов и собраниях китайской общины NYCHA Челси. Второй раунд консультаций с жильцами, запланированный на середину марта 2020 года, был отложен в связи с пандемией COVID-19.

Информирование о собраниях, проведенных в ноябре 2019 года, включало распространение флаеров (под дверь каждой квартиры), автоматический обзвон квартир и вывешивание информации в холлах зданий. Все информационные материалы и материалы семинаров предлагались на английском, испанском, китайском (мандаринском) и русском языках, и во время всех мероприятий обеспечивался синхронный перевод на все эти четыре языка.

Мероприятия, проведенные в ноябре 2019 года, ясно показали, что жильцов больше всего беспокоит сохранение доступного уровня арендной платы. Второй по важности задачей является обеспечение безопасности. Жильцов также очень беспокоит возможность сноса зданий.

Ключевые результаты мероприятий, проведенных в ноябре 2019 года

Основные приоритеты для жильцов:

- **Долгосрочное сохранение доступности жилья.** Сохранение арендной платы на уровне не более 30 % от годового дохода в долгосрочной перспективе.
- **Не производить снос зданий.** Защита всех существующих жилых корпусов от сноса была второй по значимости приоритетной задачей для жильцов, особенно для жильцов Fulton Houses.
- **Безопасность и качество жизни.** Третьей приоритетной задачей, названной жильцами, было обеспечение общественной безопасности. Особенно важными задачами для жильцов Elliott-Chelsea были сокращение заражения вредителями, улучшение удаления отходов и другие вопросы качества жизни.

Ниже приведены высказывания жильцов [из небольшого опроса], которые поделились своими самыми большими надеждами и опасениями по поводу капитального ремонта жилья в ходе собраний в 2019 году.

Какие у вас ожидания в отношении этого процесса?

«Больше доверия и прозрачности в отношениях между NYCHA и жильцами. Приоритетное внимание к жилищным проблемам арендаторов жилья NYCHA».

«Сохранить наши жилые комплексы, найдя справедливый и разумный источник финансирования».

«Сохранить арендную плату на уровне 30 % от дохода, привести в порядок квартиры и территорию, обеспечить лучшее качество жизни».

«Доступные, безопасные, чистые здания».

Каких результатов этого процесса вы боитесь?

«Я боюсь потерять свой дом, и тогда мне придется вернуться в приют, потому что арендная плата за пределами жилых комплексов NYCHA очень высокая. Я хочу жить дома вместе с моей семьей».

«Боюсь, что из-за высоких цен придется покинуть наш классный район».

«Что мы можем потерять нашу квартиру и нас переселят в такое место, куда мы не захотим ехать».

«Ничего не решат, и все останется как есть».

2

2 собрания с
жильцами, 20 и 21
ноября 2019 года

228

Всего 228
присутствующих

135

Участвовало 135
жителей NYCHA

Резюме и результаты мероприятий, проведенных в декабре 2020 года

В декабре 2020 года Рабочая группа провела пять виртуальных мероприятий в дополнение к одному виртуальному мероприятию, организованному совместно с 4-м местным советом Манхэттена. Эти виртуальные семинары проводили в основном члены Рабочей группы, которые являются жильцами жилых комплексов NYCHA в Челси. Эти собрания с жителями дали возможность Рабочей группе представить жителям жилых комплексов NYCHA в Челси и другим заинтересованным лицам черновые рекомендации, собрать отклики и ответить на вопросы. Вопросы, поднятые во время обоих раундов собраний, использовались для выбора, формулирования и уточнения рекомендаций.

Информирование о собраниях, проведенных в декабре 2020 года, включало раздачу печатных материалов во все квартиры, автоматический обзвон, телефонные звонки и вывешивание флаеров во всех зданиях. Все информационные материалы и материалы семинаров предлагались на английском, испанском, китайском (мандаринском) и русском языках, и во время всех мероприятий обеспечивался синхронный перевод на все эти четыре языка.

Собрания, проведенные в декабре 2020 года, подтвердили приоритеты жильцов: сохранение их квартир, сохранение доступного уровня арендной платы, расширение средств защиты жильцов, усиление безопасности и лучшее понимание того, когда и как рекомендации будут реализованы.

Ключевые результаты мероприятий, проведенных в декабре 2020 года

К собраниям подключился (с компьютера или с телефона) 271 жилец всех четырех жилых комплексов NYCHA в Челси. Они задавали основные вопросы о рекомендациях и подчеркивали важность решения задач ремонта их жилья и проблем безопасности (таких как сломанные входные двери и продажа наркотиков), а также вопросов, связанных с качеством жизни (таких как уничтожение вредителей и уборка мусора). Жители рекомендовали модернизировать или заменить входные двери зданий и камеры видеонаблюдения на лестницах и придомовых территориях.

Участники собраний стремились выяснить, как процесс реновации повлияет на их семьи и район с точки зрения доступности, ремонта и реновации, а также на их права как жильцов.

Они задавали вопросы о том, как и когда будет осуществляться реновация и как они могут участвовать в этом процессе. Жильцы с ограниченными возможностями выражали озабоченность соблюдением Закона о правах американских граждан-инвалидов (Americans with Disabilities Act, ADA), временным переселением и связанными с ним расходами.

Большой интерес был проявлен к тому, где будут расположены корпуса для жильцов с разным уровнем дохода и новые малоэтажные коммерческие здания, а также к уровням доступности жилья в новых корпусах для жильцов с разным уровнем дохода.

Собрания с жильцами также предоставили Рабочей группе возможность:

- подтвердить, что земля останется во владении NYCHA и NYCHA сохранит за собой определенную роль в жилых комплексах NYCHA в Челси;
- опровергнуть недостоверную информацию о предлагаемом процессе реновации жилых комплексов NYCHA в Челси.

Даты:

8 декабря
10 декабря
12 декабря
14 декабря
16 декабря
17 декабря
(местный совет № 4)

6

482

Всего 482 участника

271

Участвовал 271 житель NYCHA

Основные проблемы по категориям

Права и средства защиты жильцов:

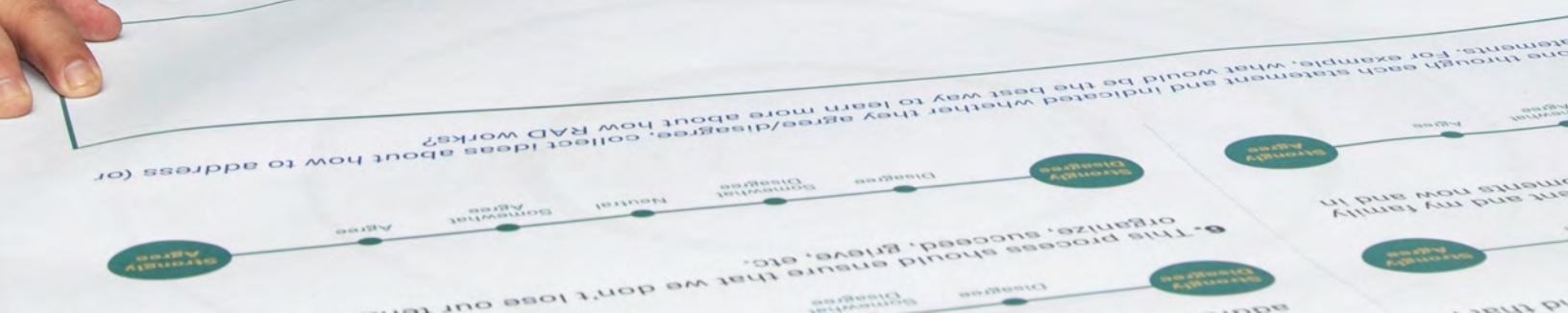
- Подтверждение гарантированных и расширенных прав жильцов
- Подтверждение того, что арендная плата останется на уровне не более 30 % от годового дохода жильцов
- Информация и рекомендации о соответствующем размере квартир, о процессе переселения семей из слишком больших или слишком тесных квартир в квартиры подходящего размера, обновление информации о составе домохозяйства и выполнение ежегодной повторной сертификации
- Информация о процессе приема новых жильцов, включая проверку кредитной истории и личных данных
- Ясная информация об изменениях ответственности за коммунальные услуги
- Информация о средствах защиты и удобствах для жильцов с ограниченными возможностями

Финансирование капитальных затрат:

- Ясная информация о планируемом ремонте и текущем обслуживании
- Ясная информация о процессе перевода в программу РАСТ и планируемой точечной застройке
- Подтверждение о сохранении общественного владения в лице NYCHA
- Информация о сооружении новых и улучшении существующих социальных объектов
- Подтверждение о модернизации электрических и других систем
- Подтверждение об улучшении систем безопасности

Обеспечение участия жильцов включает следующие элементы:

- Ясная информация о процессе и сроках реновации и о возможностях участия жильцов на разных этапах
- Подробная информация о новой системе обращений и запросов обслуживания
- Информация о том, как жильцы могут влиять на планы обеспечения охраны и безопасности на всех этапах реновации



Рекомендации

Стремясь предложить комплексное и справедливое решение для жилых комплексов NYCHA в Челси, Рабочая группа создала три подкомитета:

- **Подкомитет по стратегиям финансирования капитальных затрат, [стр. 19]**
- **Подкомитет по правам и средствам защиты жильцов и [стр. 45]**
- **Подкомитет по обеспечению участия жильцов. [стр. 62]**

Рекомендации, приведенные в данном отчете, были составлены подкомитетами до рассмотрения и принятия Рабочей группой.

Рабочая группа заявляет:

- Одного универсального решения нет: нет одного подхода или одной стратегии получения прибыли, чтобы удовлетворить капитальные потребности жилых комплексов NYCHA в Челси. Практически осуществимое решение должно включать несколько взаимосвязанных стратегий.
- Требуется комплексный и адресный подход к реновации жилых комплексов; любое действие должно быть ориентировано на конкретные нужды каждого жилого комплекса.
- Все три набора рекомендаций Рабочей группы тесно взаимосвязаны: они работают во взаимосвязи с каждой другой и не могут быть отделены или избирательно реализованы.
- Жильцы комплексов NYCHA в Челси должны играть центральную роль в принятии решений относительно реновации и обслуживании их квартир сейчас и в будущем, и NYCHA обязано обеспечить участие жильцов в деятельности Управления и управляющей компании и постоянную подотчетность этих учреждений.
- Основным элементом любого плана реконструкции является обязательное выделение помещений для оказания социально-бытовых услуг жильцам четырех жилых комплексов.

Словарь терминов

- 1. Стандарты ADA:** Внесение физических изменений (например, установка поручней, более широких дверей, более низких шкафов и т. п.) для соблюдения требований к обеспечению доступности согласно Закону о правах американских граждан-инвалидов (Americans with Disabilities Act, ADA).
- 2. Медианный доход для региона (Area Median Income, AMI):** Средняя точка в распределении доходов в регионе (половина семей в регионе получает больше медианного дохода, а другая половина — меньше медианного дохода). Для доступного жилья используются пороговые значения дохода, определяемые относительно AMI (например, 50 % от AMI).
- 3. Точечное строительство малоэтажных коммерческих/социальных объектов:** Строительство на территории парковок одно- или двухэтажных зданий для коммерческого использования (например, для офисов, социальных объектов, магазинов и т. п.).
- 4. Точечное строительство жилья для жильцов с разным уровнем дохода:** Строительство на территории парковок или других участках жилых комплексов NYCHA новых жилых зданий, в которых есть квартиры для жильцов с разным уровнем дохода (как доступные квартиры, так и квартиры с рыночными ставками аренды).
- 5. Перевод в программу РАСТ (Permanent Affordability Commitment Together, Совместное обеспечение бессрочной доступности):** Процесс перевода жилых комплексов NYCHA в более стабильную проектно-ориентированную программу согласно Разделу 8 с федеральным финансированием. Такой перевод дает некоммерческим и коммерческим застройщикам доступ к капиталу для финансирования крупных капитальных улучшений с сохранением постоянной доступности и прав жильцов в жилых комплексах NYCHA.
- 6. Запрос предложений (Request for Proposals, RFP):** RFP — это созданный государственным органом или агентством документ, в котором запрашиваются предложения от застройщиков в связи с общественным проектом.
- 7. Передача прав на застройку (Transfer of Development Rights, TDR):** TDR — это механизм зонирования, который позволяет собственникам недвижимости покупать права на застройку у другого собственника недвижимости для увеличения плотности своей застройки.
- 8. Фонд доступного жилья West Chelsea (West Chelsea Affordable Housing Fund, WCAHF):** Фонд доступного жилья West Chelsea был создан в 2005 году в рамках изменения зонирования специального округа West Chelsea с целью «использования для застройки, приобретения или капитального ремонта жилья для лиц с низким, умеренным или средним доходом, расположенного в местном округе № 4» (в Манхэттене).⁴

⁴Департамент городского планирования города Нью-Йорка (NYC Department of City Planning, DCP) <https://zr.planning.nyc.gov/article-ix/chapter-8/98-262>



КАПИТАЛЬНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ

Подкомитету по капитальному финансированию (Capital Finance Subcommittee) было поручено рассмотреть предложенный Муниципалитетом план и сформулировать альтернативные варианты для удовлетворения капитальных потребностей жилых комплексов NYCHA в Челси в отношении ремонта и замены систем таким образом, чтобы это было приемлемо для Рабочей группы и, что важнее, для жильцов. С января 2019 года до декабря 2020 года Подкомитет по капитальному финансированию проводил регулярные заседания, чтобы добиться согласия относительно набора решений финансирования в связи с оценкой материальных потребностей (PNA). В Подкомитет по капитальному финансированию вошли жильцы комплексов NYCHA (в том числе председатели ассоциаций жильцов Elliott-Chelsea и Fulton Houses), заместитель мэра Вики Бин (Vicki Been), председатель NYCHA Грегори Расс (Gregory Russ), выборные должностные лица, члены Местного совета № 4, сотрудники NYCHA и местные и городские некоммерческие общественные группы. Сопредседателями Подкомитета были Джо Рестучча (Joe Restuccia) из Местного совета № 4 Манхэттена и Шон Кэмпион (Sean Campion) из Гражданской бюджетной комиссии (Citizens Budget Commission).

NYCHA представило проект финансирования капитальной реновации жилых комплексов NYCHA в Челси, включая перевод в программу PACT и точечное строительство жилых зданий для жильцов с разным уровнем дохода. Когда Подкомитет по капитальному финансированию рассматривал каждый элемент, возникла необходимость создать финансовую модель для проверки существующих и предлагаемых вариантов финансирования. Эта модель, созданная двумя сопредседателями Подкомитета, стала одним из ключевых инструментов информирования и коммуникации во время анализа компромиссов, связанных с различными сценариями развития. Эта финансовая модель использовалась во время дискуссий для демонстрации взаимодействия различных компонентов и сыграла важную роль в формировании рекомендаций Рабочей группы.

Эта финансовая модель и оценки, полученные на ее основе, должны интерпретироваться не как окончательный план финансирования, а как набор параметров финансирования, использованный при составлении рекомендаций Рабочей группы. Окончательный план финансирования должен отражать баланс между финансированием капитальной реновации комплексов NYCHA и рекомендациями, содержащимися в этом отчете.

Капитальные потребности жилых комплексов NYCHA в Челси

Оценка материальных потребностей

Первой задачей комитета было предложенное NYCHA рассмотрение Оценки материальных потребностей (Physical Needs Assessment, PNA), подготовленной в 2017 году для четырех жилых комплексов (см. Приложение А). Подкомитет по капитальному финансированию рассмотрел PNA сроку за строкой и совместно с NYCHA исключил элементы капитального финансирования, которые уже были выполнены или включены в план ремонта NYCHA, чтобы показать членам Рабочей группы (и особенно жильцам комплексов NYCHA), что будет включать полная капитальная реновация. В частности, во время этих дискуссий выяснилось, что полная замена систем отопления не была включена в PNA.

Замена систем отопления

Надежная система отопления была одним из главных вопросов для жильцов комплексов NYCHA в Челси. В течение десятилетий в жилых комплексах регулярно случались аварии систем отопления, которые приводили к тому, что некоторые здания оставались зимой без тепла продолжительное время. Сейчас действует система центрального отопления с подземными трубопроводами между несколькими зданиями в каждом комплексе. Трубы идут от прямого подключения к магистрали к тепловой станции Con Edison. Если случается авария в подземном распределительном трубопроводе, несколько зданий остаются без тепла. После долгой дискуссии и с согласия председателя NYCHA Грегори Расса установка отдельных систем отопления в каждом здании (включая новые распределительные трубопроводы, подводящие тепло ко всем квартирам) была включена в объем работ, рекомендованный Рабочей группой. Это решение увеличило общие капитальные потребности примерно на \$18 млн до общего уровня около \$366 млн.

Таблица 1. Сводка потребностей в капитальных средствах

	Chelsea	Elliott	Chelsea Addition	Fulton	Итого
PNA за 2017 г. (с изменениями)	57 135 546	100 546 789	17 570 176	167 357 771	\$342 610 283
Завершенные улучшения	(1 588 065)	(1 918 280)	(129 766)	(7 730 025)	(\$11 366 137)
Запланированные улучшения	(132 762)	(1 150 000)	(1 212 666)	(11 206 236)	(\$13 701 664)
Обновленная пятилетняя потребность	\$55 414 719	\$97 478 510	\$16 227 744	\$148 421 509	\$317 542 482
+ инфляция к 2020 г. (3 % ежегодно)	5 138 441	9 038 890	1 504 750	13 762 681	\$29 444 762
+ дополнительные потребности в отоплении [суммарное значение 5-летней PNA]					\$17 797 807
+ списание непогашенной задолженности/LIHTC					\$1 500 000
Стоимость оставшихся потребностей	\$60 553 160	\$106 517 399	\$17 732 494	\$162 184 191	\$366 285 051

Улучшения системы безопасности

Безопасность остается одной из основных проблем в этих зданиях. Во время совещаний с жильцами и публичного форума, устроенного Местным советом № 4 Манхэттена, жильцы просили улучшить систему безопасности, включая входные двери, камеры видеонаблюдения, домофоны и систему координации с Департментом полиции города Нью-Йорка (New York City Police Department, NYPD). Конкретные рекомендации описаны ниже.

Устойчивость к наводнениям

В свете текстовой поправки о зонировании для устойчивости к прибрежным наводнениям от октября 2020 года (Zoning for Coastal Flood Resiliency Text Amendment), сертифицированной для процедуры унифицированного рассмотрения землепользования (Uniform Land Use Review Procedure, ULURP) Департаментом городского планирования в октябре 2020 года, Подкомитет по капитальному финансированию обсудил, как требования для зон 100-летнего (с вероятностью 1 %) и 500-летнего (с вероятностью 0,2 %) наводнения затронут рекомендации Рабочей группы. Подкомитет рекомендует, чтобы при капитальном ремонте жилых комплексов NYCHA в Челси была рассмотрена возможность осуществления дополнительных мер по повышению устойчивости, чтобы защитить здания от худших последствий изменения климата. Требования для зон 500-летнего наводнения должны быть применены ко всей территории комплексов NYCHA в Челси с учетом возможных требований, включенных в текстовую поправку об устойчивости к прибрежным наводнениям.⁵ Конкретные рекомендации описаны ниже.

⁵Департамент городского планирования города Нью-Йорка (NYC Department of City Planning, DCP) <https://www1.nyc.gov/site/planning/plans/flood-resilience-zoning-text-update/flood-resilience-zoning-text-update.page>

АНАЛИЗ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ СТРАТЕГИЙ ФИНАНСИРОВАНИЯ

Подкомитет по капитальному финансированию рассмотрел несколько альтернативных стратегий финансирования, включая следующие:

- Государственное финансирование
- Передача прав на застройку
- Создание розничных предприятий и социальных объектов на первых этажах
- Управляющие компании жильцов
- Фонд доступного жилья West Chelsea
- Точечное строительство жилья для жильцов с разным уровнем дохода
- Перевод в программу РАСТ

В ходе обсуждений выяснилось, что больше других окружена эмоциями, дезинформацией и страхами для жильцов стратегия перевода в программу РАСТ (ее иногда еще называют «перевод в программу RAD»). Поэтому Подкомитет по капитальному финансированию решил сначала рассмотреть другие стратегии, чтобы определить объем капитального финансирования, который можно получить без варианта перевода в программу РАСТ.

Государственное финансирование

На общем заседании Рабочей группы NYCHA продемонстрировало, что федеральное финансирование капитальных и эксплуатационных затрат для общественного жилья согласно Разделу 9⁶ за последние тридцать лет существенно сократилось. С другой стороны, к жилью согласно Разделу 8⁷ относится большее количество жилых комплексов в разных частях страны, и этим жильем могут управлять некоммерческие и частные управляющие организации. Кроме того, представители местных выборных органов сделали презентацию, посвященную доступному финансированию на уровне штата и города.

В выводах презентаций было сказано, что за последние 30 лет федеральное финансирование сократилось и не покрывает потребности, в то время как финансирование программы согласно Разделу 8 остается стабильным. На федеральном уровне не было политической воли для увеличения финансирования общественного жилья. Финансирование со стороны штата Нью-Йорк минимально по сравнению с капитальными потребностями жилых комплексов NYCHA в Челси. Хотя Муниципалитет предоставит NYCHA в масштабе города капитальные средства в размере более \$2,2 млрд в течение 10 лет (между 2019 и 2029 гг.), как это требуется в соответствии с заключенным им в 2019 году соглашением с HUD, капитальные потребности NYCHA в масштабе города превышают \$40 млрд. Текущие бюджетные ассигнования Муниципалитета для NYCHA Челси не покрывают их капитальных потребностей.

⁶Согласно Разделу 9 Закона о жилье (Housing Act) от 1937 года, муниципальные корпорации и органы государственной власти получили финансирование для строительства, владения и эксплуатации субсидированных многоквартирных комплексов, которые получили название «общественное жилье».

⁷Жилищная программа согласно Разделу 8, созданная на основе Закона о жилищном строительстве и развитии местной инфраструктуры (Housing and Community Development Act) от 1978 года, является источником финансирования, который позволяет частным, общественным и некоммерческим застройщикам иметь во владении и эксплуатировать доступное жилье, используя субсидию на арендную плату, выплачиваемую федеральным правительством, причем арендаторы платят арендную плату в размере 30 % от их дохода. <https://www1.nyc.gov/site/nycha/section-8/about-section-8.page>

В Рабочей группе был широкий консенсус относительного того, что государственное финансирование предпочтительнее перевода в программу РАСТ и точечной застройки, но неопределенные сроки его предоставления не соответствуют насущной потребности в капитальном ремонте. Учитывая срочную потребность в капитальном ремонте жилых комплексов NYCHA в Челси, Рабочая группа единодушно решила изучить альтернативные источники финансирования. Если изменится доступность государственного финансирования, план «Источники капитального финансирования» можно изменить, заменив государственное финансирование другим элементом. В настоящее время финансовая модель включает в виде государственного финансирования сделанные Городским советом Нью-Йорка ассигнования из городского бюджета, которые NYCHA еще не израсходовало.

Передача прав на застройку (TDR)

В Особом округе зонирования West Chelsea (West Chelsea Special Zoning District), находящемся непосредственно к западу от жилых комплексов NYCHA в Челси, применяется много механизмов зонирования с TDR, и все они успешно использовались для передачи прав на воздушное пространство.

Стратегия финансирования с TDR была изучена и представлена Местным советом № 4 Манхэттена (Manhattan Community Board 4) и сотрудниками Отдела землепользования Городского совета (City Council Land Use Division). Анализ объема финансирования, который можно получить благодаря TDR, был проведен Подкомитетом по капитальному финансированию и представлен Рабочей группе в полном составе. Было решено, что стратегия TDR не может немедленно предоставить финансирование капитальных потребностей, так как она ориентирована на рынок и зависит от участков застройки в West Chelsea, которые будут осваиваться в будущем.

Вместо этого Подкомитет по капитальному финансированию рекомендовал, чтобы в случае доступности TDR она использовалась для создания фонда резервного капитала (Capital Reserve Fund) для жилых комплексов NYCHA в Челси после окончания основной предложенной реновации.

Создание розничных предприятий и социальных объектов на первых этажах

Ассоциация жильцов Fulton указала на то, что ряд помещений на первых этажах в жилых комплексах NYCHA вдоль Ninth Avenue пустуют или используются недостаточно. Члены Подкомитета по капитальному финансированию осмотрели эти помещения и предложили превратить их в коммерческие помещения. Кроме того, в качестве стратегии было предложено соорудить одноэтажные и двухэтажные точечные здания на территории парковки на West 16th Street и по обеим сторонам West 18th Street для магазинов, офисов и социальных объектов (рис. 2). Один участок для переоборудования помещений первого этажа под коммерцию был также обнаружен в жилом комплексе Elliott-Chelsea Houses.

Эти стратегии позволяют укрепить жилые комплексы за счет создания способов практического активного использования площадей первого этажа, которые также свяжут комплекс Fulton с окружающим сообществом. В условиях нынешнего экономического спада в Челси продолжает существовать важный рынок коммерческих и розничных помещений и помещений под социальные объекты. Согласно действующему зонированию R8, квартальные социальные объекты (клиники, школы и т. п.) можно строить как полагается по праву, но для использования помещений под розничную торговлю или офисы потребуется изменение зонирования, которое должна будет осуществить будущая исполнительная группа.

Управляющие компании жильцов

Управляющая компания жильцов (Resident Management Corporation, RMC) – это официальный юридический вариант, с помощью которого жильцы общественного жилого комплекса могут взять на себя полностью или частично обязанности по управлению своим жилым комплексом.

Группа жильцов комплексов NYCHA в Челси пригласила компании Schulte Roth & Zabel LLP и Siegel Teitelbaum & Evans, LLP сделать презентацию о RMC для полного состава Рабочей группы в феврале 2020 года. Эта презентация обсуждалась Рабочей группой, хотя и не подробно. Был поднят вопрос, может ли модель RMC применена к жилым комплексам такого масштаба. Подкомитет по капитальному финансированию не выразил позиции по этому вопросу и не сформулировал рекомендаций.

Фонд доступного жилья West Chelsea

Фонд доступного жилья West Chelsea (WCAHF) был создан в рамках нового зонирования особого района West Chelsea (West Chelsea Special District Rezoning) в 2005 году. Новое зонирование сделало возможной продажу прав на застройку выше коридора High Line для владельцев недвижимости, обремененных правом проезда для High Line, и привело к созданию WCAHF, когда 90 % прав на застройку High Line были проданы. Фонд WCAHF позволяет владельцам получить бонус зонирования на некоторых территориях особого района зонирования West Chelsea путем выплаты установленных взносов в управляемый Муниципалитетом фонд и должен использоваться для «развития, приобретения или капитального ремонта жилья для лиц с низким, умеренным или средним доходом, находящегося в Местном округе № 4 в районе Манхэттен». ⁸

Реновация жилых комплексов NYCHA в Челси является потребностью, очевидно относящейся к сфере доступного жилья. В настоящее время на балансе администратора WCAHF находится \$0, но Фонду обещаны застройщиками средства в размере \$1 733 500⁹, которые могут быть использованы для нового строительства. Подкомитет по капитальному финансированию рекомендует использовать часть этого фонда (в случае ее доступности) для удовлетворения капитальных потребностей жилых комплексов NYCHA в Челси.

Точечное строительство жилья для жильцов с разным уровнем дохода

В рамках согласованных вопросов о повторном зонировании в West Chelsea были построены два новых доступных жилых комплекса по адресам 401 West 25th Street и 425 West 18th Street, которые насчитывали 326 доступных квартир для жильцов, имеющих доход в диапазоне от 40 % AMI до 195 % AMI. Обе ассоциации жильцов NYCHA в Челси участвовали в публичном процессе выбора участков для этих жилых комплексов и рассмотрения этих жилых комплексов. Дополнительные участки под доступное жилье были определены в Плане доступного жилья на 2015 год Местного совета № 4 Манхэттена,¹⁰ чтобы расширить предложение доступного жилья в Челси.

Поскольку концепция точечного строительства не была новой для жилых комплексов NYCHA в Челси, Подкомитет по капитальному финансированию подробно рассмотрел выбор участков, доступность и ограничения для точечного строительства жилых зданий для жильцов с разным уровнем дохода.

Обсуждение и дебаты о ULURP для точечного строительства жилых зданий для жильцов с разным уровнем дохода

Рабочая группа обсудила процедуру унифицированного рассмотрения землепользования — городской процесс публичного рассмотрения действий, связанных с землепользованием. Некоторые члены Рабочей группы считали, что для предлагаемого точечного строительства должна быть применена процедура ULURP, отмечая сложности в отношении прецедента, создаваемого для будущих переводов жилых комплексов NYCHA в программу PACT с предлагаемым точечным строительством, и важность получения комментариев общественности и окончательного голосования Городского совета. Некоторые члены Рабочей группы не поддерживали использование процедуры ULURP, отмечая, что рассмотрение в рамках Рабочей группы уже предоставило большие возможности для обсуждения с общественностью и определило будущие контуры широкого участия жильцов. Особенно возражали против использования процедуры ULURP жильцы жилых комплексов Fulton и Elliott-Chelsea, так как это дополнительно увеличит сроки проведения капитального ремонта. В конечном итоге Рабочая группа решила не рекомендовать использование процедуры ULURP в этом случае.

⁸Департамент городского планирования города Нью-Йорка (DCP) <https://zr.planning.nyc.gov/article-ix/chapter-8/98-262>

⁹Фонду WCAHF обещаны связанными компаниями средства в размере \$1 733 500 в связи с вопросом зонирования по адресу 500 West 28th Street. Заключение регулятивного соглашения с Департаментом по сохранению и развитию жилого фонда (Department of Housing Preservation and Development, HPD) для передачи этих средств было отложено из-за пандемии COVID-19.

¹⁰Manhattan Community Board 4 (2015): <https://cbmanhattan.cityofnewyork.us/cb4/wp-content/uploads/sites/10/2020/05/29-HHHS-Updates-to-MCB4-Affordable-Housing-Plan-no-memo.pdf>

Рассмотрение участков

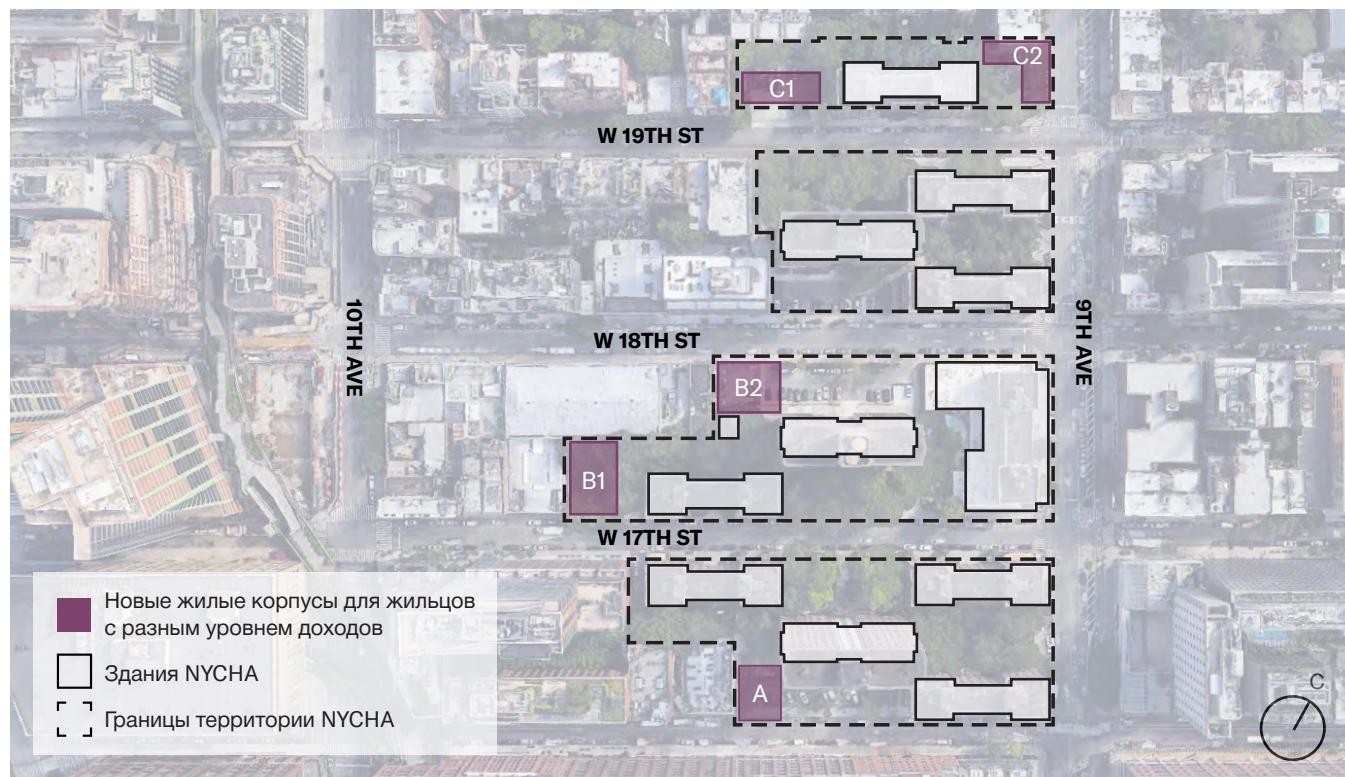
NYCHA представило версию своего первоначального плана точечного строительства жилых зданий для жильцов с разным уровнем дохода на участках, на которых требовался снос некоторых зданий комплекса Fulton Houses. По просьбе Подкомитета по капитальному финансированию NYCHA представило карту, на которой были указаны другие потенциальные участки для нового точечного строительства жилья, включая игровую площадку на углу Ninth Avenue и West 19th Street (см. рис. 1 и 3) и участки с A по C.2 в комплексе Elliott-Chelsea Houses. Первой задачей Подкомитета по капитальному финансированию были рассмотрение всех участков и выработка приемлемых параметров.

Были определены следующие критерии выбора участков для точечного строительства:

- Использование участка не предусматривает сноса жилых зданий
- Участки для точечной застройки не заменяют открытые пространства (т. е. баскетбольные корты, детские площадки и т. п.), кроме одного участка в Fulton Houses¹¹
- Чтобы сохранить освещенность и виды из окон для существующих квартир, на участках для точечной застройки, смежных со зданиями NYCHA, предусмотрено расстояние в 60 футов от существующих окон NYCHA до окон нового здания точечной застройки
- Существующие окна NYCHA должны находиться на расстоянии не менее 30 футов от глухой стены здания точечной застройки
- Высота зданий точечной застройки должна быть от 22 до 24 этажей, чтобы согласоваться с высотой существующих зданий
- Парковка для существующих держателей разрешений NYCHA будет сохранена и перераспределена между комплексами

На основании этих условий и с учетом общей площади предполагаемого участка для точечной застройки были выбраны участки с заданным параметрами и была определена максимальная площадь зданий точечной застройки.

Рис. 1. Анализ участков NYCHA: карта участков комплекса Fulton



¹¹На этом открытом пространстве будет размещен крытый общественный центр, расположенный по адресу 429 West 17th Street

Поочередное рассмотрение участков

Подкомитет по капитальному финансированию рассмотрел каждый участок и пришел к согласию относительно участков в комплексах Fulton и Elliott-Chelsea. Здания точечной застройки дадут примерно 696 новых квартир. Подкомитет по капитальному финансированию взаимодействовал с NYCHA и выполнил собственное исследование местного рынка, чтобы определить экономические аспекты строительства таких зданий с учетом девелопмента, строительства и рыночного уровня арендной платы. NYCHA рассмотрело эти предположения, и Подкомитет по капитальному финансированию разработал включающую их финансовую модель.

Участки для точечной застройки в комплексе Fulton

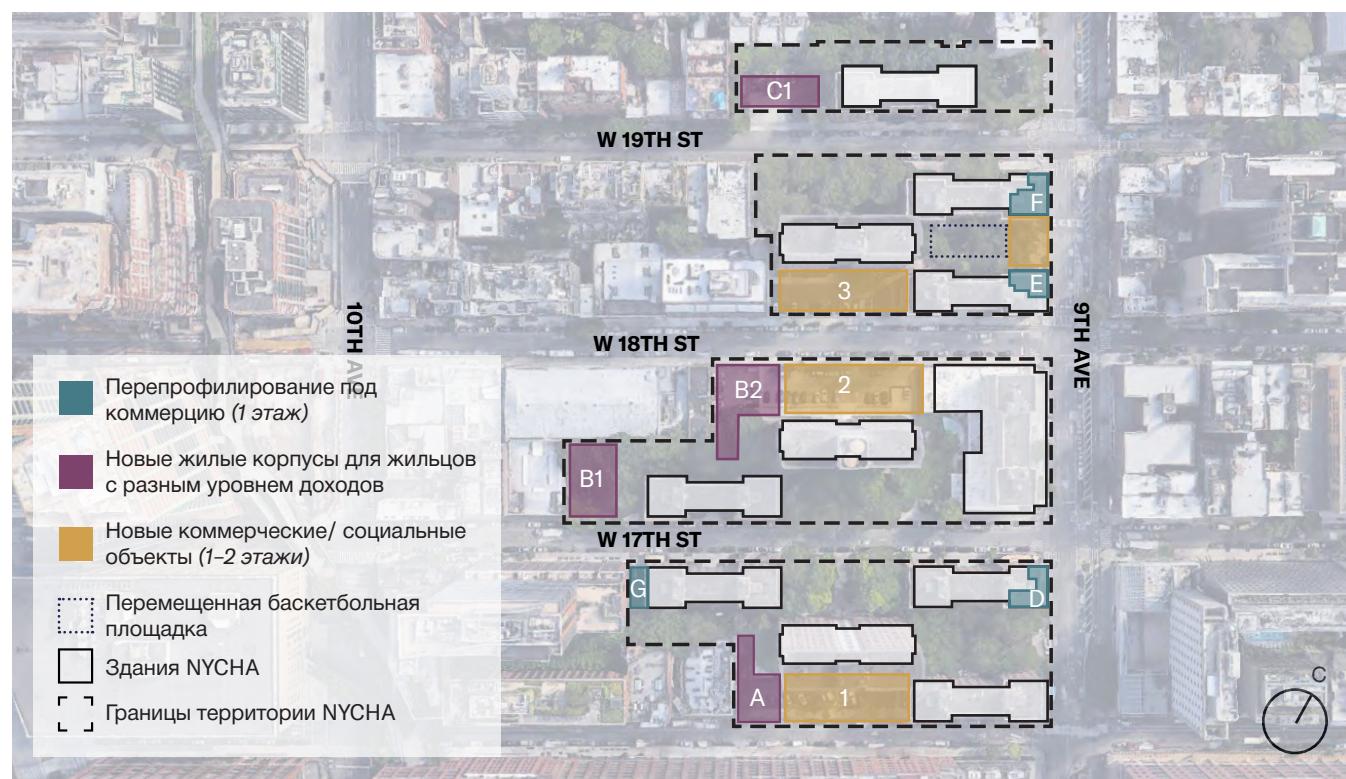
Участки A, B1, B2, C1, 1, 2, 3, D, E, F, G показаны на рис. 2. Подкомитет по капитальному финансированию рассмотрел каждый участок и пришел к согласию о том, что каждый участок будет приемлем для арендаторов NYCHA и сообщества, учитывая площадь, распределение масс и высоту здания.

На основании этой модели Подкомитет по капитальному финансированию определил, что участки для точечной застройки требуются также и в комплексе Elliott-Chelsea.

Участки для точечной застройки в комплексе Elliott-Chelsea

Подкомитет по капитальному финансированию рассмотрел текущий участок для складирования отходов в комплексе Elliott, находящийся на West 26th Street рядом с Ninth Avenue (участок EC1). Для территории комплекса Elliott использовались те же согласованные требования относительно площади, расстояния до ближайших зданий и высоты. После того как участок EC1 был включен в модель, все равно оставался непокрытый объем капитального финансирования.

Рис. 2. Карта рекомендуемых участков в комплексе Fulton



Участок Hudson Guild

Члены Подкомитета по капитальному финансированию вместе с председателем Ассоциации жильцов Elliott Дарленой Уотерс (Darlene Waters) обошли участок Hudson Guild (участок EC2), включая соседнюю игровую площадку, и затем обсудили результаты осмотра с Кеном Джокерсом (Ken Jockers), исполнительным директором Hudson Guild, другими членами Ассоциации жильцов и сотрудниками аппарата спикера Городского совета Кори Джонсона (Corey Johnson). Используя эту информацию, Подкомитет по капитальному финансированию обсудил место точечного строительства еще одного жилого здания на участке Hudson Guild вместе со строительством нового здания Hudson Guild. Этот участок оказался самым трудным, так как для него требовалось планирование поэтапного строительства, перенос игровой площадки и переоборудование существующего одноэтажного здания в Hudson Guild Children's Center для коммерческих целей.

По результатам этих посещений участка и обсуждений было рекомендовано, что новое жилое здание должно быть расположено на West 27th Street напротив Chelsea Park, что позволит увеличить расстояние от окон на восточной и западной сторонах соседних зданий NYCHA, чтобы сохранить освещенность и доступ воздуха в этих зданиях. Такое предложение по застройке приведет к тому, что здание Hudson Guild будет находиться ближе ко входу на игровую площадку на West 26th Street. Новое двухэтажное здание Hudson Guild позволит объединить в одном месте все программы этой организации на West 26th Street, чтобы сохранить освещенность и доступ воздуха в соседних зданиях NYCHA на West 26th Street. Участки EC1 и EC2 (рис. 4) комплекса Elliott-Chelsea можно застроить, и такая площадь позволит получить около 236 квартир.

После того как был достигнут консенсус относительно участков для точечной застройки, дискуссия перешла на тему уровня доходов жильцов, которые будут жить в новых жилых корпусах.

Рис. 3. Анализ участков NYCHA: карта участков комплекса Elliott-Chelsea

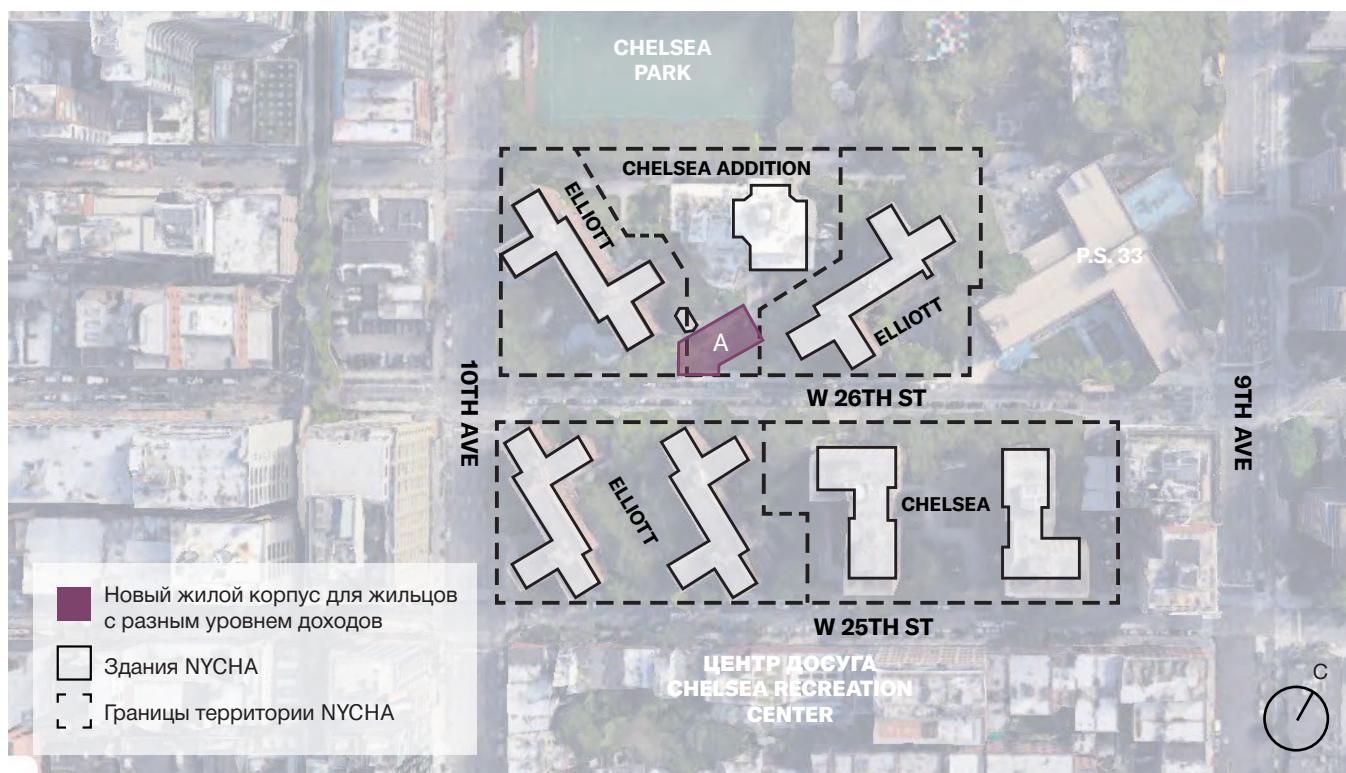


Рис. 4. Карта рекомендованных участков в комплексе Elliott-Chelsea

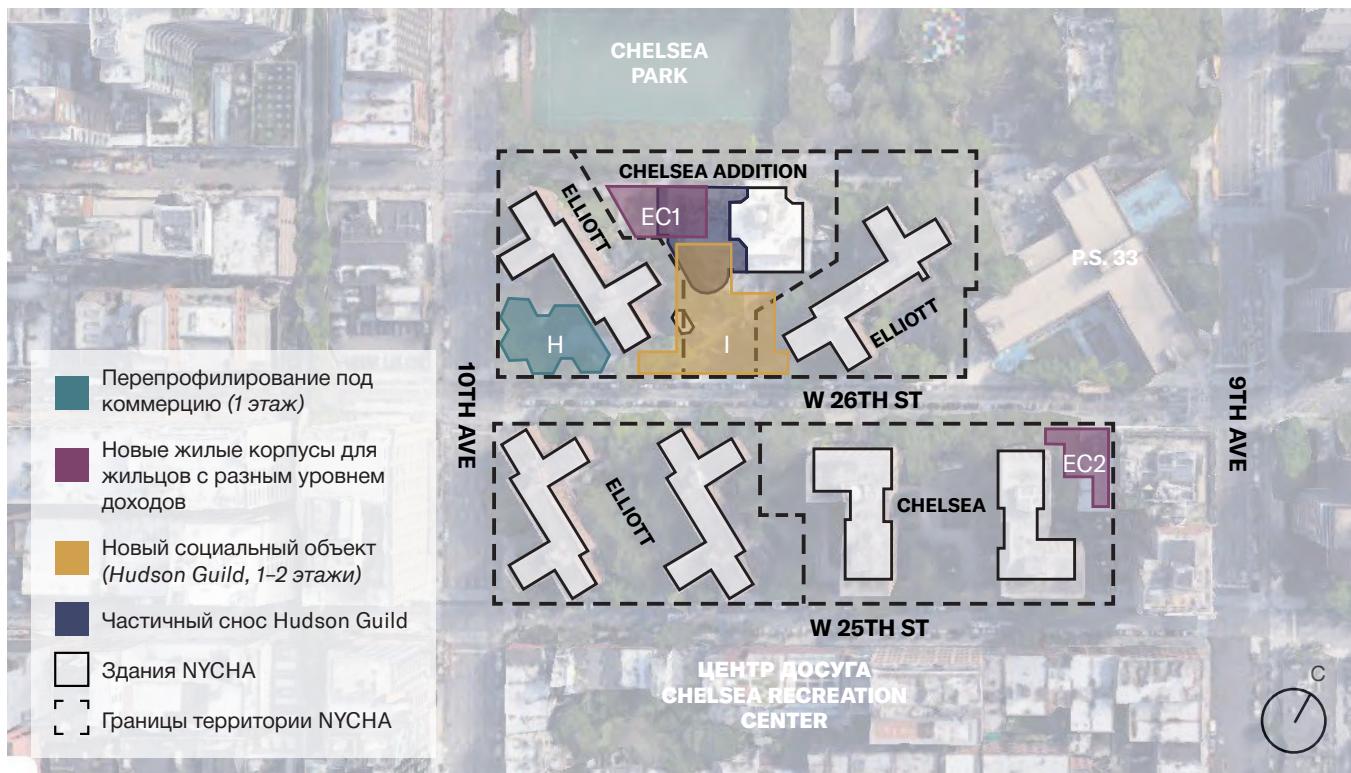


Таблица 2. Сводка предлагаемого развития

Комплекс	Количество квартир
Chelsea	425
Elliott	96
Chelsea Addition	606
Fulton	944
Доступные	348
Рыночная ставка аренды	348
Итого	2 767

Жилищная программа и доступность

Вводная информация

West Chelsea сейчас является одним из первых округов в городе по уровню дохода его жителей. Здесь расположено много престижных кондоминиумов, роскошных арендных зданий и ряд жилых комплексов по Программе 80/20¹². Долгосрочные арендаторы с низким и средним доходом в Челси будут жить в условиях общего изменения и повышения статуса района, которые многие считают результатами нового зонирования West Chelsea в 2005 году. Жилые комплексы NYCHA Челси, расположенные в West Chelsea, сейчас представляют собой островок доступности в море арендного и владельческого жилья для лиц с высоким доходом.¹³ Многие члены Подкомитета по капитальному финансированию (в том числе выборные должностные лица и жильцы NYCHA) выразили озабоченность появлением квартир, сдаваемых по рыночной цене, на земельных участках NYCHA.

Для жильцов комплексов NYCHA в Челси эта проблема была не пустым страхом, так как у жильцов есть друзья и родственники, которые были вынуждены переселиться в связи с повышением статуса района Челси. В Челси новые жилые комплексы, в которых квартиры сдаются по рыночным ценам, находятся рядом или через дорогу от жилых комплексов NYCHA. Это изменение привело к резкому разделению по уровню дохода в районе, которое было отмечено в 2015 году в документальном фильме HBO «Class Divide», в котором принимали участие многие жильцы комплексов NYCHA в Челси. Поэтому уменьшение до минимума квартир с рыночными ставками аренды имело большое значение для жильцов комплексов NYCHA в Челси.

Увеличение капитального финансирования или диапазон доступности

Чем больше квартир, сдаваемых по рыночным ценам, будет в здании точечной застройки, тем больше средств удастся получить на капитальный ремонт жилищных комплексов NYCHA. Уменьшение количества квартир, сдаваемых по рыночным ценам, в новых жилых зданиях точечной застройки противоречит цели максимального увеличения финансовых средств для капитальной реновации жилых комплексов NYCHA в Челси, поэтому следующей важной темой обсуждений стали процентная доля доступных квартир и диапазон дохода жильцов, для которых эти квартиры будут доступны.

Хотя увеличение количества квартир, сдаваемых по рыночным ценам, в каждом новом здании точечной застройки позволит увеличить объем средств для капитального ремонта жилых комплексов NYCHA в Челси, в этом случае уменьшится количество новых доступных квартир. Такой подход приводит к применению Программы 75/25 или программы «Обязательное инклузивное жилье»¹⁴ в построенных или строящихся жилых комплексах в Челси и Местном округе № 4 Манхэттена. Уменьшение количества жилья по рыночным ставкам будет иметь три результата:

- Уменьшение капитального финансирования для реновации
- Увеличение количества доступных квартир
- Доступность для жильцов с умеренным и средним доходом, но не для жильцов с низким доходом

Вопросы о том, как сбалансировать эти конкурирующие потребности и проблемы, вызвали оживленную дискуссию.

¹²Полограмма 80/20 Управления по финансированию жилья штата Нью-Йорк (NY State Housing Finance Agency, HFA), теперь переименованная в Программу 75/25, предлагала исключаемое из налогообложения финансирование многоквартирных арендных жилых комплексов, в которых 20 % квартир предназначались для жильцов с очень низким уровнем дохода.

¹³In Chelsea A Great Wealth Divide. // NY Times. 25 октября 2015 г.

¹⁴Городская программа «Обязательное инклузивное жилье» (Mandatory Inclusionary Housing) предусматривает обязательное выделение постоянно доступного жилья на участках, подпадающих под действия по зонированию. В этой программе, принятой в 2016 году, есть два варианта обеспечения доступности (выделение 25 % или 30 % квартир под доступное жилье).

Недавнее строительство доступного жилья в Челси

В результате нового зонирования для West Chelsea в 2005 году в Челси существенно увеличилось количество доступных квартир, большинство из которых предназначены для жильцов с низким доходом.

Согласно данным, собранным Местным советом № 4 Манхэттена, между 2008 и 2018 годами в Челси в рамках программ инклюзивного жилья и других программ было построено 1 296 доступных квартир. Из этого числа 992 квартиры (или 76,5 %) предназначены для домохозяйств с низким доходом, получающих менее 80 % AMI, а из них большинство (835 квартир) доступны для домохозяйств, получающих от 40 % до 60 % AMI (см. Приложение В). Оставшиеся 304 квартиры предназначены для домохозяйств, имеющих доход от 100 % до 195 % AMI, причем большинство из них (249 квартир или 23,5 %) предназначены для домохозяйств, имеющих доход от 100 % до 165 % AMI. Поэтому, в то время как рынок обслуживает людей с самыми высокими доходами, и программы инклюзивного жилья предназначены в основном для жильцов с доходом ниже 50 % AMI, доступное жилье для домохозяйств со средним и умеренным доходом не находит места в этой схеме.

Обсуждение и дебаты о диапазоне дохода жильцов доступных квартир

Подкомитет по капитальному финансированию обсудил и рассмотрел несколько возможных сочетаний уровней дохода. Некоторые члены Подкомитета предлагали вариант только с доступными квартирами без квартир, сдаваемых по рыночным ценам. NYCHA предложило свои первоначальные варианты, основанные на требованиях к зонированию программы «Обязательное инклюзивное жилье» (которые предусматривают сочетание 70 или 75 % квартир, сдаваемых по рыночным ценам, и 30 или 25 % доступных квартир). Было отмечено, что вариант с программой «Обязательное инклюзивное жилье» обеспечит максимальный объем капитала для NYCHA и при этом даст меньшее количество доступных квартир, предназначенных для домохозяйств с низким доходом, но больше квартир, сдаваемых по рыночным ценам. Обсуждалась экономическая интеграция в рамках района, и в качестве примера приводилось соседство жилого комплекса Penn South для лиц со средним доходом и жилья NYCHA для лиц с низким доходом. Задавались вопросы о том, насколько возможно в черновых рекомендациях сбалансировать экономическую интеграцию с учетом различных уровней дохода, предоставить жилье для домохозяйств с более низким уровнем дохода и при этом получить необходимое финансирование для капитальной реновации жилых комплексов NYCHA в Челси.

Эта дискуссия продолжалась в Рабочей группе длительное время, так как затруднительно пытаться достичь несколько строительных и жилищных целей одновременно. Одна из жилищных целей была ориентирована на чиновников, учителей и домохозяйства с двумя работающими членами семьи, которые относятся к среднему уровню с доходом в 120-165 % от AMI (см. предельные значения дохода AMI в Таблице 4), то есть на домохозяйства из одного-пяти человек, имеющие доход в диапазоне от \$95 520 до \$186 605 (Таблица 5). Эти члены сообщества не могут конкурировать на рынке жилья в Челси, где арендная плата за студию, сдаваемую по рыночным ценам, начинается от \$3 200 в месяц, квартиры с одной спальней сдаются за \$3 800 в месяц и выше, а квартиры с двумя спальнями — за \$5 500 в месяц и выше.

Прямо противоположно указанной выше цели, жилые комплексы, в которых больше квартир с рыночными ставками аренды и меньше доступных квартир, обеспечат больший объем капитала для плана реновации. Однако некоторые члены Рабочей группы были неготовы поддерживать любо вариант жилых корпусов с жильем с рыночными ставками аренды в рамках жилых комплексов NYCHA в Челси.

Как следствие этого, в первоначальном предложении Подкомитета по капитальному финансированию предпринята попытка сбалансировать конкурирующие потребности; в этой схеме в жилых комплексах NYCHA 2071 квартира сохраняется для жильцов с низким доходом, новые квартиры с ограничением по доходу жильцов будут предназначены для домохозяйств со средним доходом, а квартиры с рыночными ставками аренды обеспечат финансовый баланс. В ходе дискуссии сотрудники Муниципалитета и NYCHA рекомендовали, чтобы план был ориентирован на большее количество домохозяйств с умеренным и низким доходом.

Таблица 3. Первоначальная разбивка доступных квартир по уровням дохода домохозяйств

Уровни дохода	Доля от общего количества квартир	Количество квартир
Низкий (существующие)	75 %	2 071
Средний (новые)	12,5 %	348
Рыночная ставка аренды (новые)	12,5 %	348
Итого		2 767

Таблица 4. Сводная первоначальная разбивка квартир по уровню доступности

Уровни дохода AMI	Прогнозируемая стоимость аренды*	Количество квартир	Доля от общего количества квартир
СРЕДН.	125 %	174	25 %
	165 %	174	25 %
Квартиры с рыночной ставкой		348	50 %
ИТОГО		696	
Уровни дохода: СРЕДН. - средний *Прогнозируемая стоимость аренды квартиры с 2 спальнями Источник, в котором указан медианный доход для региона (AMI), принятый Департаментом по сохранению и развитию жилищного фонда (HPD): https://www1.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/area-median-income.page			

Таблица 5. Первоначальная разбивка медианных доходов для домохозяйств со средним доходом

Размер домохозяйства	СРЕДН.	
	125 % AMI	165 % AMI
1	\$95 520	\$131 340
2	\$109 200	\$150 150
3	\$122 880	\$168 960
4	\$136 440	\$187 605
Уровни дохода:		СРЕДН. - средний

Влияние пандемии коронавируса на финансирование жилья

Экономическое воздействие пандемии COVID-19 привело к снижению процентных ставок по ипотеке во всей стране.¹⁵ Для отражения этого изменения финансовая модель была изменена, что дало дополнительные средства в размере \$14,4 млн для финансирования реновации по программе РАСТ. Новое изменение процентных ставок по ипотеке в январе 2020 года дало еще \$25,4 млн по программе РАСТ. Это изменение позволило увеличить количество квартир для домохозяйств с низким доходом в схеме распределения квартир по уровням дохода. После этого последнего изменения предлагаемая жилищная программа была изменена, чтобы включить в нее доступные квартиры для диапазонов доходов, указанных ниже.

Резюме обсуждения диапазонов доходов для доступных квартир

Благодаря углублению и расширению диапазонов доходов для доступных квартир удалось согласовать конкурирующие потребности — установить более широкий диапазон доходов для доступных квартир, уменьшить до минимума количество квартир с рыночными ставками аренды и получить достаточное капитальное финансирование для реновации существующих квартир в комплексах NYCHA. Консенсус относительно уровня доходов для доступных квартир в зданиях точечной застройки для жильцов с разным уровнем дохода на территории комплексов NYCHA в Челси определялся экстремальными местными условиями и проблемами. Жилые комплексы NYCHA находятся рядом с одними из самых дорогих жилых комплексов в городе. Такое соседство и его реальные и кажущиеся последствия учитывались в обсуждении и достигнутом консенсусе.

Диапазоны доходов для проектов точечной застройки на территории других комплексов NYCHA в городе должны быть адаптированы в соответствии с условиями района, в котором они находятся. Решение, подходящее для Челси, может не подходить для других районов города. Рекомендации Рабочей группы (включая диапазоны и схему распределения уровней дохода для доступных квартир) отражает предлагаемое Рабочей группой решение для удовлетворения потребностей, высказанных жильцами жилых комплексов NYCHA в Челси. Рабочая группа рекомендует установить следующие диапазоны доходов для доступных квартир:

Таблица 7. Сводная разбивка квартир по уровню доступности

Новое точечное строительство жилья для жильцов с разным уровнем дохода оценивается в 81 млн долларов	
348 квартир	348 квартир
Средний уровень дохода 152 квартиры	348 квартир с рыночной ставкой
Умеренный уровень дохода 70 квартир	
Низкий уровень дохода 126 квартир	

[Новая застройка]

[Существующая застройка NYCHA]

Таблица 6. Пересмотренная разбивка доступных квартир по уровням дохода домохозяйств

Уровни дохода	Доля от общего количества квартир	Количество квартир
Низкий (существующие)	75 %	2 071
Низкий (новые)	4,5 %	126
Умеренный (новые)	2,5 %	70
Средний (новые)	5,5 %	152
Рыночная ставка аренды (новые)	12,6 %	348
ИТОГО		2 767

¹⁵Такое снижение процентных ставок по ипотеке диктуется рынком и зависит от текущих тенденций изменения процентных ставок.

Рисунок 7. Предлагаемая разбивка квартир с рыночными ставками аренды и доступных квартир

	Уровни дохода AMI	Прогнозируемая стоимость аренды*	Количество квартир	Доля от общего количества квартир
ОЧ. НИЗ.	50 %	\$1 110	35	5 %
НИЗ.	60 %	\$1 366	35	5 %
	80 %	\$1 878	56	8 %
УМ.	100 %	\$2 467	70	10 %
СРЕДН.	125 %	\$2 979	70	10 %
	165 %	\$4 131	82	12 %
Квартиры с рыночной ставкой			348	50 %
ИТОГО			696	
Уровни дохода: ОЧ. НИЗ. - очень низкий НИЗ. - низкий УМ. - умеренный СРЕДН. - средний				
*Прогнозируемая стоимость аренды квартиры с 2 спальнями Источник, в котором указан медианный доход для региона (AMI), принятый Департаментом по сохранению и развитию жилищного фонда (HPD): https://www1.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/area-median-income.page				

Таблица 8. Разбивка медианных доходов для домохозяйств с низким, умеренным и средним доходом

Размер домохозяйства	ОЧ. НИЗ.	НИЗ.		УМ.	СРЕДН.	
	50 % AMI	60 % AMI	80 % AMI	100 % AMI	125 % AMI	165 % AMI
1	\$39 800	\$47 760	\$63 680	\$79 600	\$95 520	\$131 340
2	\$45 500	\$54 600	\$72 800	\$91 000	\$109 200	\$150 150
3	\$51 200	\$61 440	\$81 920	\$102 400	\$122 880	\$168 960
4	\$56 850	\$68 220	\$90 960	\$113 700	\$136 440	\$187 605

Уровни дохода: **ОЧ. НИЗ.** - очень низкий **НИЗ.** - низкий **УМ.** - умеренный **СРЕДН.** - средний

Перевод в программу РАСТ

Основные опасения, имевшиеся у жильцов относительное перевода в программу РАСТ, были вызваны неправильной информацией о том, что город и NYCHA хотят продать общественные жилые комплексы частным владельцам. У жильцов вызывали опасения потеря надзора Муниципалитета и NYCHA, потеря существующих прав, предоставленных согласно договорам аренды земли NYCHA, и потеря существующих прав на подачу жалоб.

Сделанные NYCHA презентации о программе РАСТ послужили основой для решений Рабочей группы.

Наиболее важными моментами в решениях Рабочей группы стали следующие условия программы:

- Земля и стоящие на ней существующие здания жилых комплексов NYCHA в Челси остаются во владении NYCHA, которое передает их по договору аренды земельных участков частной некоммерческой исполнительной группе.
- Положения договора аренды земельных участков обеспечивают защиту всех прав арендаторов и включают требования об участии арендаторов, как это определено в предложении Рабочей группы.
- Каждое новое жилое, коммерческое или социальное здание точечной застройки на участке будет принадлежать NYCHA и передаваться по договору аренды земельного участка проектной группе РАСТ с отдельным регулирующим соглашением, определяющим доступность квартир.
- Программа согласно Разделу 9 и Программа доступного жилья не допускают залога жилья для капитальной реновации, в то время как Программа согласно Разделу 8 допускает такой залог; поэтому после перевода в программу РАСТ жилой комплекс может получить существенное финансирование.
- NYCHA внесет в договор аренды участков и другие регулирующие документы несколько положений, чтобы обеспечить подотчетность проектной группы РАСТ и контроль требований относительно перевода в программу РАСТ и жилой очечной застройки.
- Если проектная группа РАСТ не будет выполнять условия, NYCHA будет иметь право расторгнуть договор аренды участков.

Рабочая группа провела комплексную оценку программы РАСТ, которая включала оценку бюджета, анализ зонирования и обсуждения с ключевыми заинтересованными сторонами.

Как осуществляется перевод в программу РАСТ

NYCHA составляет запрос предложений (RFP) для перевода в программу РАСТ. Проектные группы (застройщик, управляющая компания, генеральный подрядчик и поставщик социальных услуг) присыпают предложения в ответ на RFP. Запрос предложений (RFP) для жилых комплексов РАСТ должен включать следующие пункты:

- Разработка плана реновации с учетом капитальных потребностей, указанных в Оценке материальных потребностей (PNA) и с учетом изменений согласно предложению Рабочей группы, с подробным графиком подготовки и строительства
- Договор аренды земельных участков на 99 лет от NYCHA с положениями о сохранении доступности
- Перевод субсидий на арендную плату из программы согласно Разделу 9 в программу согласно Разделу 8
- Как минимум 25 % квартир согласно Разделу 8 будут предназначены для ваучеров для защиты арендаторов (Tenant Protection Vouchers, TPV), с более высокой арендной платой и выплатой субсидий проекту
- Более высокие субсидии для TPV позволяют исполнительной группе получить более высокую сумму ипотечного кредита для финансирования реновации
- NYCHA согласилось получить от HUD разрешение на использование предельной арендной платы для перевода жилых комплексов NYCHA в Челси в программу РАСТ. Набор стандартов выполнения для реновации, жилых зданий точечной застройки и коммерческих и социальных объектов (если они предложены в ответе на RFP)

После того как NYCHA и руководители ассоциаций жильцов проанализируют предложения, полученные в ответ на RFP, NYCHA дает право на осуществление проекта выбранной проектной группе PACT. NYCHA и выбранная группа составляют план, который затем будет подан в HUD. После одобрения HUD NYCHA заключает договор аренды на 99 лет с проектной группой PACT, и планируется финансирование. После этого начинается капитальная реконструкция существующих зданий NYCHA, а со временем по графику также начинается точечная застройка.

Весь процесс от публикации NYCHA запроса на предложения (RFP) до закрытия проекта с проектной группой PACT займет примерно 24–36 месяцев.

В чем преимущество программы PACT?

Главным моментом обсуждения был вопрос, почему необходим перевод в программу PACT. После нескольких заседаний стало ясно, что перевод в программу PACT представляет собой один крупнейший источник средств для финансирования капитальных потребностей жилых комплексов NYCHA в Челси. Из необходимых средств в размере \$366 млн перевод в программу PACT позволяет получить около \$263 млн, то есть 72 % от общих средств проекта.

Однако Рабочая группа согласилась с тем, что перевод в программу PACT можно начинать только в том случае, если права и средства защиты арендаторов, имеющиеся в настоящее время у жильцов комплексов NYCHA в Челси, будут сохранены и расширены, а перевод в программу PACT должен также предусматривать надежный долговременный процесс участия жильцов, который ориентирован на интересы и приоритеты жильцов.

Перевод в программу PACT должен осуществляться только при соблюдении следующих условий:

- Рекомендации относительно прав и средств защиты жильцов должны быть включены в запрос предложений (RFP) NYCHA, договор аренды NYCHA и другие регулирующие документы
- Рекомендации относительно участия жильцов должны быть включены в запрос предложений (RFP) NYCHA, договор аренды NYCHA и другие регулирующие документы
- При рассмотрении ответов на RFP предпочтение отдается исполнительным группам, включающим некоммерческих партнеров и/или застройщиков из числа предприятий, принадлежащих представителям меньшинств и/или женщинам (Minority and Women-Owned Business Enterprises, M/WBE), и другим защищенным группам

Рабочая группа рекомендует, чтобы в этих условиях перевод в программу PACT был неотъемлемой частью решения. Программа PACT предоставит самую большую часть капитального финансирования, необходимого для удовлетворения потребностей в капитальном финансировании жилых комплексов NYCHA в Челси для предоставления обновленного, безопасного, надежного и постоянно доступного жилья жильцам комплексов NYCHA в Челси.

Принципы и рекомендации

Изложенные ниже принципы и рекомендации были разработаны для составления опубликованного NYCHA запроса предложений (RFP) для вышеуказанного объема работ и определяют параметры процесса и средства для осуществления редевелопмента. Эти усилия предпринимаются для того, чтобы удовлетворить капитальные потребности жилых комплексов NYCHA и обеспечить жильцам комплексов NYCHA центральную роль в планировании и реновации их жилья.

Эти рекомендации взаимосвязаны с рекомендациями относительно прав и средств защиты жильцов и участия жильцов и должны осуществляться в комплексе с ними.

Принципы

1. Не допускается снос никаких существующих жилых зданий в жилых комплексах NYCHA в Челси.
2. Все финансирование, полученное в рамках данного предложения, используется только в жилых комплексах NYCHA в Челси.
3. Права жильцов комплексов NYCHA должны быть защищены и подробно описаны с предусмотренными средствами обеспечения соблюдения в договоре аренды на 99 лет, который NYCHA заключает с проектной группой РАСТ и во всех регулирующих документах. Эти права жильцов должны учитывать рекомендации, составленные Рабочей группой.
4. NYCHA и проектная группа РАСТ должны продолжать обеспечивать согласованное и существенное участие жильцов комплексов NYCHA на всех этапах процесса реконструкции и застройки. Это обязательство должно учитывать рекомендации, составленные Рабочей группой.
5. При строительстве жилых зданий на участках для точечной застройки необходимо соблюсти баланс между максимальным доходом для реновации жилых комплексов NYCHA в Челси и бережным отношением к среде комплексов NYCHA и района в отношении высоты зданий и распределения масс. Здания точечной застройки должны иметь сбалансированные диапазоны доходов жильцов для доступных квартир и минимальное количество квартир с рыночными ставками аренды, достаточное для финансового обеспечения комплексной реновации каждого жилого комплекса.
6. Для доступных квартир в жилых зданиях точечной застройки устанавливается 50 %-ная квота предпочтения для местного округа. В пределах этой 50 %-ной квоты предпочтения 50 % квартир предназначается предпочтительно для арендаторов жилья в комплексах NYCHA.

Рекомендации

1.0 Исполнительная группа

- Предпочтение отдается существенному участию застройщиков из числа некоммерческих предприятий (NFP) или предприятий M/WBE, включая, в частности, следующее:
 - NFP-застройщик участвует в принятии всех основных решений, касающихся программы и выполнения
 - NFP-застройщик имеет справедливую долю в вознаграждении застройщика
 - NFP-застройщик активно участвует в обеспечении участия жильцов
- Значительное предпочтение отдается некоммерческим застройщикам, имеющим опыт работы и/или связи в Челси.¹⁶
- Исполнительная группа должна иметь опыт найма местных ресурсов, осуществления программ обучения и найма персонала согласно Разделу 3, чтобы обеспечивать трудоустройство жильцов комплексов NYCHA с низким и очень низким доходом.

2.0 Замечания относительно участков и проектов

- Необходимо активно использовать пространство путем изменения или переноса существующих входов в здания, чтобы обеспечить безопасность и адаптироваться к новым коммерческим помещениям.

3.0 Капитальная реновация

- Должна быть осуществлена в соответствии с самой последней оценкой PNA для всех жилых комплексов NYCHA в Челси с учетом поправок и изменений, приведенных в Приложении А, и результатов новых инспекций, проводимых во время процесса реновации
- Должна также предусматривать установку индивидуальных систем отопления в каждом здании (в том числе новых распределительных трубопроводов, проходящих через все квартиры)
- Должна включать модернизацию систем зданий для обеспечения оптимальной эффективности коммунальных систем (отопление, охлаждение, водоснабжение) и качества воздуха в помещениях
- Должна предусматривать установку специального оснащения для обеспечения доступности с соблюдением стандартов ADA для арендаторов с ограниченными возможностями

4.0 Улучшения системы безопасности

Во время собраний с жильцами комплексов NYCHA в Челси и публичного форума, организованного Местным советом № 4 Манхэттена в декабре 2020 года, многие жильцы высказали пожелания относительно улучшения системы безопасности, которые включают, в частности, следующее:

- Модернизация или замена входных дверей зданий
- Установка камер видеонаблюдения на лестницах и придомовых территориях
- Замена квартирных домофонов (предпочтительна установка видеодомофонов)
- Замена ключей от комплекса и входных дверей на систему электронных ключей
- Рассмотрение возможности устройства участка охраны общественного порядка № 4 (Police Service Area, PSA) в обоих жилых комплексах

5.0 Воздействие строительства и реновации

- Проектная группа РАСТ должна соблюдать все требования Департамента зданий (Department of Buildings) в отношении реновации квартир без отселения жильцов и обеспечивать чистоту и безопасность (в том числе безопасность для здоровья) на площадках реновации и строительства
- График и логистика точечного строительства зданий должны быть спланированы таким образом, чтобы свести к минимуму воздействие строительства на жильцов комплексов NYCHA в Челси
- Планирование и коммуникации в связи с логистикой реновации и строительства должны осуществляться с участием ассоциаций жильцов

¹⁶Являясь одним из основных участников Рабочей группы, Джо Рестучиа, исполнительный директор Clinton Housing Development Company, исключил себя и свою организацию из участия в исполнительных группах, связанных с будущим запросом предложений (RFP) на редевелопмент жилых комплексов NYCHA в Челси.

6.0

Устойчивость к наводнениям

Учитывая возможные требования Текстовой поправки о зонировании для устойчивости к прибрежным наводнениям (Zoning for Flood Resiliency Text Amendment), которая сейчас находится на стадии публичного рассмотрения, проект должен включать следующие меры по снижению последствий наводнений (и предусматривать затраты на осуществление таких мер):

- Требования для зоны 500-летнего (с вероятностью 0,2 % в год) наводнения должны быть соблюдены на всей территории жилого комплекса Fulton и, где применимо, на территории жилого комплекса Elliott-Chelsea
- Чтобы обеспечить достаточную высоту от пола на первом этаже зданий (без создания помещений с малой высотой потолка), во входных модулях жилых зданий должна быть обеспечена сухая противопаводковая защита для всех новых сооружений.
- В объектах, переоборудованных под розничные предприятия, должна быть обеспечена влажная противопаводковая защита¹⁷
- В социальных объектах должна быть обеспечена сухая противопаводковая защита¹⁸
- В паркинге должна быть обеспечена влажная противопаводковая защита
- Допускается увеличение высоты для обеспечения защиты полов, этот допуск на увеличение высоты определяется базовым уровнем затопления (Base Flood Elevation, BFE)
- Налогооблагаемые участки NYCHA имеют BFE в диапазоне 2–4 фута. Этот стандарт допускает дополнительную высоту 5 футов. Поэтому план должен предусматривать увеличение максимальной высоты для жилого комплекса Fulton с 220 футов до 225 футов, а для жилого комплекса Elliott-Chelsea – с 240 футов до 245 футов.
- Исключение для коэффициента полезной площади (Floor Area Ratio, FAR) для устойчивости к наводнениям не требуется, так как FAR для предлагаемых новых зданий точечной застройки существенно ниже, чем в жилых комплексах NYCHA.
- В существующих зданиях все механические системы и системы отопления должны быть перенесены выше первого этажа. Во всех входных модулях комплекса Fulton должна быть обеспечена сухая противопаводковая защита.¹⁹ Для всех лифтов, оборудования или лифтовых шахт должна быть обеспечена сухая противопаводковая защита.

¹⁷Допускается проникновение паводковых вод в закрытые помещения. Подробности см. на сайте: <https://www.fema.gov/pdf/rebuild/mat/sec6.pdf>

¹⁸Препятствует проникновению паводковых вод. Подробности см. на сайте: <https://www.fema.gov/pdf/rebuild/mat/sec6.pdf>

¹⁹Сухая противопаводковая защита в комплексе Elliott-Chelsea не требуется, так как для всех входов в здания уровень уже поднят.

Источники капитального финансирования

Следующие источники финансирования прошли подробное обсуждение и представляют собой реальное сочетание источников капитального финансирования для удовлетворения потребностей жилых комплексов NYCHA в Челси. **Обратите внимание, что указанные оценочные суммы определены на основе финансовой модели и представляют собой не окончательный план финансирования, а набор финансовых параметров.** Источники перечислены ниже в порядке убывания величины:



Измененный перевод в программу RAD/PACT с частным ипотечным долгом (оценивается в \$263 млн)

- Перевод в программу PACT должен быть привязан к принятию рекомендаций относительно прав и средств защиты жильцов.
- Положения о защите жильцов должны быть включены в договор аренды земельных участков NYCHA и регулирующее соглашение с проектной группой PACT. При необходимости NYCHA получит от HUD разрешения, как описано в разделе «Права и средства защиты жильцов», чтобы обеспечить бессрочное сохранение этих средств защиты.
- Vaучеры TPV согласно Разделу 8 должны быть зарезервированы для 25 % жильцов комплексов NYCHA в Челси для обеспечения финансовой стабильности проекта.
- Для обеспечения общей жизнеспособности проекта необходимо зарезервировать ваучеры TPV согласно Разделу 8 для 96 квартир в комплексе Chelsea Addition, если жилой комплекс соответствует правилам морального старения для федерального общественного жилья.
- Перевод в программу PACT должен быть привязан к принятию рекомендаций относительно обеспечения участия жильцов.



Точечное строительство жилья для жильцов с разным уровнем дохода (оценивается в \$81 млн)

Рабочая группа рассмотрела участки с А по С.2 (рис. 1 и 3), предложенные NYCHA на территории комплекса Fulton, и предложила два дополнительных участка на территории комплекса Elliott-Chelsea. Каждый участок внимательно изучался с учетом расположения существующих жилых зданий NYCHA, окружающих предполагаемое место строительства, и назначения существующих сооружений (т. е. парковка для жильцов, открытое пространство, социальный объект или вспомогательное сооружение). Были разработаны общие критерии застройки. Участки оценивались в соответствии с этими критериями. Для строительства жилых зданий для жильцов с разным уровнем дохода были рекомендованы шесть участков: участки А, В.1, В.2 и С.1 на территории комплекса Fulton и участки ЕС1 и ЕС2 на территории комплекса Elliott-Chelsea (рис. 2 и 4). Рабочая группа отклонила участок С.2 как непригодный для застройки в жилом комплексе Fulton. Общие замечания приведены ниже, а оценка для каждого участка приведена в Приложении С.

Замечания относительно участков

- Высота и распределение масс любого нового здания должны соответствовать контексту района.
- Максимальная высота зданий составляет 22 этажа (или 225 футов) на территории комплекса Fulton и 24 этажа (или 245 футов) на территории комплекса Elliott-Chelsea.
- Парковка для жильцов NYCHA должна быть сохранена с таким же количеством парковочных мест. Парковка для жильцов NYCHA будет изменена и перенесена в другое место в рамках каждого жилого комплекса NYCHA в Челси, а действующие договоры на парковку будут продлены.

- Места для сбора мусора и утилизации NYCHA должны быть перенесены в другое место, перераспределены и включены в проекты жилых или коммерческих/социальных зданий точечной застройки.
- Все общественные открытые пространства, игровые площадки или рекреационные пространства, поглощенные новым строительством, должны быть заменены.
- В случае строительства на существующем открытом пространстве или игровой площадке этот объект должен быть заменен. Выдача первого временного акта приемки в эксплуатацию для нового жилого здания для жильцов с разным уровнем дохода, сооруженного на месте открытого пространства или игровой площадки, должна быть привязана к выдаче временного акта приемки в эксплуатации для нового социального или рекреационного объекта.
- Реновация/замена здания Hudson Guild должна осуществляться поэтапно, чтобы свести к минимуму прерывание социальных и общественных услуг, предоставляемых Hudson Guild.

**ПРИМЕРНО
\$12 МЛН**

Перепрофилирование под коммерцию (оценивается в \$12 млн)

- В соответствии с рекомендациями ассоциации жильцов жилого комплекса Fulton шесть участков (D, E, F, H, I и участок точечной застройки между E и F) на West 17th Street и между West 18th Street и West 19th Street были выбраны для перепрофилирования под коммерческое пространство. По предварительной оценке, можно создать перепрофилированное коммерческое пространство площадью 19 100 кв. футов, которое восстановит непрерывное коммерческое пространство первых этажей между West 16th Street и West 19th Street на западной стороне Ninth Ave. Баскетбольная площадка, в настоящее время расположенная между West 18th Street и West 19th Street, будет перенесена к западу, чтобы освободить место для точечной постройки одноэтажного коммерческого здания площадью 3 800 кв. футов, соединяющего участки E и F.

**ПРИМЕРНО
\$8 МЛН**

Государственное финансирование (оценивается в \$8 млн)

- Государственное финансирование предпочтительно, однако средств, выделяемых на федеральном, штатном и городском уровне, недостаточно для удовлетворения текущих капитальных потребностей жилых комплексов NYCHA в Челси, размер которых составляет \$366 млн.
- За последние десятилетия федеральное финансирование значительно сократилось. Капитальное финансирование на уровне штата минимально по сравнению с капитальными потребностями жилых комплексов проектов NYCHA в Челси. Хотя в бюджете города на проекты NYCHA на период с 2019 по 2029 гг. заложено \$2,2 млрд, но это общая сумма для всего города. Какая бы сумма ни была выделена из этих ассигнований, она не покроет общей потребности жилых комплексов NYCHA в Челси.
- Если и когда изменится объем финансирования NYCHA из государственного бюджета, план «Источники капитального финансирования» можно изменить, заменив государственное финансирование другим элементом.
- В настоящее время бюджет капитальных вложений, выделенный Городским советом для жилых комплексов NYCHA в Челси, в размере \$7 553 750 включен в финансовую модель Подкомитета капитального финансирования.²⁰

²⁰Существуют определенные ограничения относительно сроков и способов использования средств, выделенных Городским советом. Застройщики, отвечающие на RFP относительно жилых комплексов NYCHA в Челси, должны самостоятельно проанализировать возможность использования этих средств.

**ПРИМЕРНО
\$5 МЛН**

Торговые помещения и социальные объекты на первых этажах (оценивается в \$5 млн)

Разработан план переоборудования помещений первого этажа на четырех участках (1, 2, 3, G) с общей площадью 38 618 кв. футов. Этот план предусматривает не только перепрофилирование помещений вдоль Ninth Avenue для коммерческого использования, но и строительство точечных одноэтажных/двухэтажных зданий под коммерческие помещения или социальные объекты на парковках на West 16th Street и по обеим сторонам West 18th Street (рис. 2), что соответствует расширению на один участок на территории комплекса Elliott-Chelsea.

В соответствии с текущим зонированием R8 социальные объекты можно строить как полагается по праву, а для строительства торговых/офисных зданий посередине квартала потребуется изменение зонирования.

**ПРИМЕРНО
\$734 000**

Фонд доступного жилья West Chelsea (WCAHF) (оценивается в \$734 000)

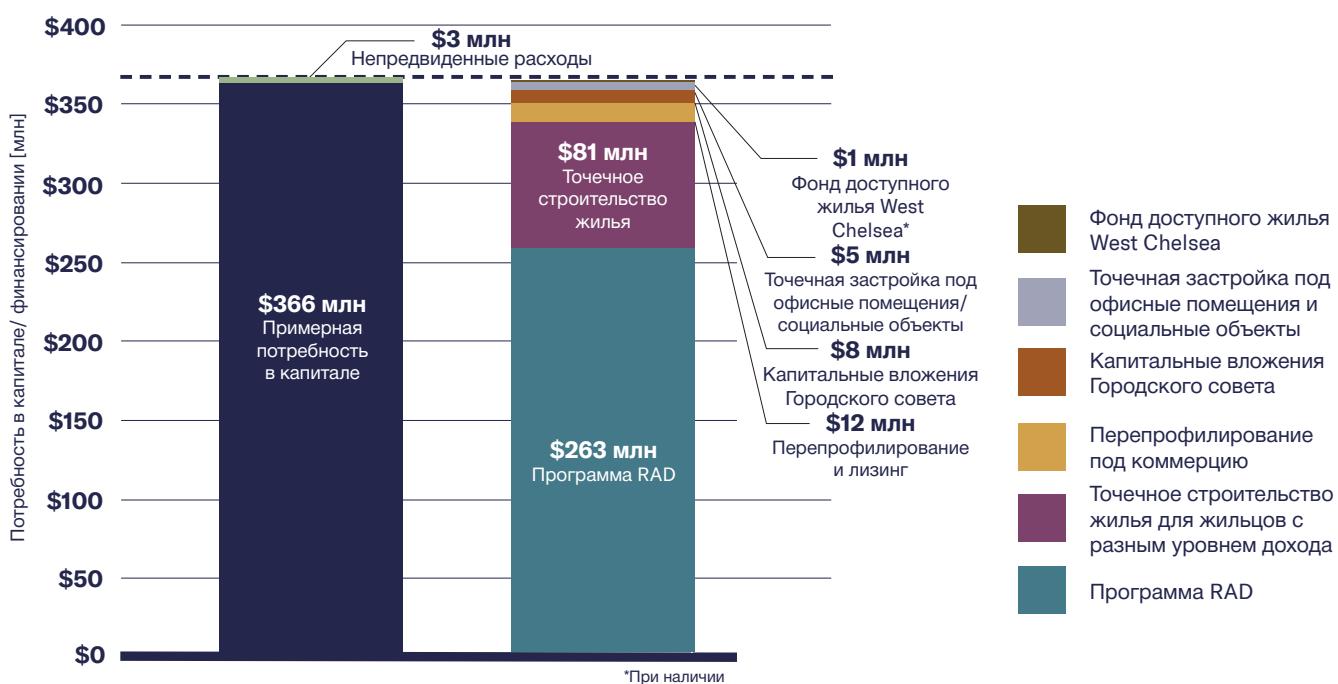
- Объем средств, обещанных застройщиками в фонд WCAHF, составляет \$1 733 500. \$1 млн из этих средств предназначен для другого городского проекта, а остальные средства в размере \$733 500 должны быть использованы для капитальных потребностей жилых комплексов NYCHA в Челси.

**ПРИМЕРНО
\$3 МЛН**

Дополнительные непредвиденные расходы (оценивается в 3\$ млн)

- Данный план также предусматривает дополнительный резерв в размере \$3 млн, предназначенный для финансирования непредвиденных капитальных улучшений, которые могут потребоваться в ходе строительства.

Таблица 9. Предварительные источники капитального финансирования и потребности в капитальном финансировании на 5-летний период



Рассмотренные, но не включенные механизмы

В ходе нескольких собраний широко обсуждались такие механизмы, как передача прав на застройку (TDR) и управляющие компании жильцов (RMC). Подкомитет капитального финансирования пришел к выводу, что ни один из этих механизмов не может обеспечить своевременное и достаточное финансирование капитальных потребностей жилых комплексов NYCHA в Челси. Согласно заключению Рабочей группы, процесс TDR зависит от ситуации на рынке и участков под застройку в West Chelsea, освоенных за период времени, поэтому такой механизм не подходит для срочного финансирования капитальных проектов. Однако TDR необходимо использовать, чтобы создать капитальный резервный фонд для жилых комплексов NYCHA в Челси после выполнения основных планируемых реноваций.



Hector
Vazquez
Elliot-Creson
T.A.

МЫ ХОТИМ УЗНАТЬ ВАШО МНЕНИЕ!
Обсуждения в формате групповых дискуссий

Действия
Решения
Действия
Решения

TELL US WHAT YOU THINK
Скажи, что ты думаешь

Activity 1: What We Heard
Активность для выслушивания общего мнения о текущем положении дел в Ньючина. Скажи, что ты слышал

Activity 2: Community Priorities
Коммьюнити-вотдых для определения приоритетов. Скажи, что тебе важнее всего в Ньючинах.

Report Back + Next Steps
Все участники получат отчет о том, как прошел процесс. Скажи, что тебе важнее всего в Ньючинах.



BURTON
(НУЧИНА)



Права и средства защиты жильцов

Подкомитету по правам и средствам защиты жильцов было поручено изучить различия между программой общественного жилья NYCHA (Раздел 9) и программой РАСТ NYCHA (Раздел 8) и обеспечить защиту и расширение прав текущих и будущих жильцов в качестве арендаторов, если произойдет перевод в программу РАСТ. Жильцы рассказали Рабочей группе, что, вследствие длительного существования проблем относительно управления общественным жильем, существует глубокое недоверие к NYCHA. Это отражается в опасениях жильцов о том, что они не смогут остаться в своих квартирах без повышения арендной платы или угрозы выселения. Кроме того, у многих жильцов есть сомнения и опасения относительно последствий, которые будет иметь для них перевод в программу РАСТ.

В период с января по март и с сентября по декабрь 2020 г. Подкомитет по правам и средствам защиты жильцов детально изучил арендную и контрактную документацию, получил консультации экспертов в области жилищного законодательства Нью-Йорка, ознакомился с политикой NYCHA, подготовил ответы на вопросы жильцов и разработал следующие рекомендации по защите и расширению прав жильцов до, во время и после перевода в программу РАСТ.

Вводная информация

Обзор существующих средств защиты при переводе в программу РАСТ

Когда появилась программа RAD, HUD законодательно закрепило права жильцов зданий, переходящих в программу RAD. Эти права также действуют при любом переходе в программу РАСТ. Например, во время перехода в программу RAD жильцы имеют право оставаться в своем жилье без повторных проверок платежеспособности или наличия судимости. В 2016 году NYCHA и некоммерческая организация Enterprise Community Partners, которая занимается проблемами строительства и поддержания доступного жилья, провели совместный круглый стол по программе RAD. На этом мероприятии представители жильцов встретились с консультантами по жилищным вопросам, чтобы обсудить защиту прав жильцов при переходе на программу NYCHA RAD. Участники круглого стола RAD разработали и задокументировали основные принципы, которые NYCHA обязалось соблюдать при переходах. NYCHA также обязалось распространить средства защиты жильцов по программе RAD и основные принципы, составленные по результатам круглого стола RAD, на перевод жилых комплексов в программу РАСТ.

Далее перечислены основные существующие средства защиты жильцов, включенные в основные принципы круглого стола RAD:

Уведомление о переводе в программу RAD. Жильцы и ассоциации жильцов (Resident Associations, RA) получают уведомление о том, что их жилой комплекс планируется перевести в программу RAD. NYCHA организует информационное взаимодействие с жильцами, а HUD, рассматривающее заявки NYCHA, следит за тем, чтобы жильцы получали полную информацию о программе RAD до утверждения жилых комплексов.

Арендная плата. Арендная плата по-прежнему составляет не более 30 % от общего скорректированного общего дохода домохозяйства. Для домохозяйств, которые до перехода платили фиксированную арендную плату (менее 30 %), арендная плата поэтапно повышается в течение пяти лет.

Жалобы и расторжение договора аренды. NYCHA разрабатывает комплекс процедур по рассмотрению жалоб жильцов и расторжению договоров аренды, который вступает в силу после перехода. Эти процедуры едины для всех переведенных жилых комплексов и должны реализовываться каждой управляющей компанией.

Права наследования. После перехода у текущих жильцов сохраняются те же права на наследование общественного жилья, а для новых жильцов действуют права наследования программы согласно Разделу 8.

Право на создание организаций. Жильцы сохраняют право на создание собственных организаций, которые должны быть утверждены управляющей компанией. Если такая организация не существовала до перехода в программу RAD, управляющая компания должна оказать содействие в ее создании.

Средства на обеспечение участия жильцов. Организации жильцов будут по-прежнему решать, как использовать свою долю средств на обеспечение участия жильцов (Tenant Participation Activity, TPA).

ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ

Рабочая группа составила рекомендации, направленные на сохранение или расширение действующих прав жильцов после перехода с программы Public Housing на программу РАСТ. В ходе проверки Рабочая группа руководствовалась четырьмя основными принципами:

- **Арендная плата и сборы.** Арендная плата и другие сборы не должны повышаться в связи с переходом на программу РАСТ.
- **Правовая защита.** Жильцы должны как минимум сохранить такие же законные права (или получить дополнительные права) на проживание в своих домах, а также защиту от выселения и потери субсидии.
- **Размещение и выбор жильцов.** Жильцы должны как минимум сохранить такие же права (или получить дополнительные права) в отношении наследования, размера квартир, первоначального заселения или переезда.
- **Правила, действующие в жилом комплексе.** Жильцы должны иметь значимое и контролируемое право на участие в принятии решений относительно жилого комплекса и возможность оспорить решения, которые их не устраивают.

Раздел 1. Арендная плата и сборы

Арендная плата и другие сборы не должны повышаться в связи с переходом в другую программу.

Рекомендации

- 1.1 Для всех жилых комплексов, переводимых в программу РАСТ, NYCHA должно установить ограничение арендной платы на уровне договорной. Это позволяет снизить риск выселения и гарантирует, что у жильцов с более высоким доходом арендная плата не будет выше рыночной.** В настоящее время в соответствии с правилами HUD для домохозяйств, переведенных в программу РАСТ, арендная плата должна составлять 30 % от скорректированного общего дохода домохозяйства. Верхнего предела для фактической суммы арендной платы в долларах, которая может быть установлена для арендатора (по аналогии с фиксированной арендной платой), не существует, а это означает, что, хотя арендная плата будет ограничена 30 % от скорректированного общего дохода домохозяйства, фактическая сумма, которую будут платить арендаторы, может быть выше рыночной в этом районе. Если на момент перехода арендная плата составляла менее 30 %.от скорректированного общего дохода домохозяйства, она будет поэтапно повышаться в течение пяти лет.

Многие жильцы, особенно семьи, где работают несколько человек, выразили опасения, что без предельного уровня аренды их арендная плата станет выше рыночной, они больше не смогут платить за жилье и окажутся под угрозой выселения. Установленный предельный уровень в 30 % от дохода арендатора гарантирует, что арендная плата не станет для арендатора обременительной, но если не допускать достижения верхнего предела арендной платы, это в то же время не позволит им создать межпоколенческое богатство, а это важный аспект для формирования экономической уверенности и выхода из цикла бедности.

Чтобы установить предельный размер арендной платы, NYCHA должно запросить утверждение HUD. Ранее NYCHA безуспешно пыталось получить в HUD утверждение предельного размера арендной платы для других переводов в программу PACT. Однако эти проекты отличались от всех предлагаемых переводов в программу PACT в Челси; в связи с этим Рабочая группа рекомендует NYCHA запросить разрешение на введение предельной арендной платы для жилых комплексов PACT в Челси. Рабочая группа рекомендует устанавливать предельную арендную плату на уровне не выше «договорной», которая соответствует общей сумме арендной платы, которую NYCHA или частный арендодатель может получить от HUD за квартиру в программе согласно Разделу 8. С другой стороны, если HUD не дает NYCHA разрешения на ограничение арендной платы, Рабочая группа также рекомендует потребовать, чтобы вся арендная плата, полученная свыше договорной, оставалась в жилищном комплексе и использовалась таким образом, что партнер PACT не может получить дополнительный доход.

1.2

Сборы и другие платежи, не относящиеся к аренде, не должны превышать уровней, установленных в программе для общественного жилья. Сюда относятся штрафы за просрочку платежей или штрафы за технику (например, кондиционеры или стиральные машины), за содержание домашних животных, за парковку или за ущерб имуществу, нанесенный арендатором. Согласно условиям программы для общественного жилья и программы PACT, не начисляются пени за просрочку платежей и никакие сборы или платежи не могут считаться «дополнительной арендной платой».

Рабочая группа рекомендует, чтобы сборы и платежи не превышали предельных значений, установленных NYCHA, и чтобы эти предельные значения указывались в соглашениях между застройщиком и NYCHA.

1.3

Уведомления, замечания и разрешения, касающиеся учета потребляемых коммунальных услуг. УПереход в программу PACT не влияет на обязанности по оплате коммунальных услуг. Это означает, что коммунальные услуги, включенные в арендную плату жильца в рамках программы для общественного жилья, будут также включаться в арендную плату после перехода в программу PACT. После перехода в программу PACT управляющая компания может предложить планы энерго- и водосбережения, включая установку субсчетчиков и передачу обязанностей по учету жильцам, если NYCHA согласится на это. В случае утверждения таких планов NYCHA должно предоставить жильцам вычет в связи с доплатой за коммунальные услуги, который применяется при расчете арендной платы. В соответствии с требованиями HUD, NYCHA проводит ежегодный анализ потребления электроэнергии, отопления и горячей воды, чтобы установить график доплат за коммунальные услуги для объектов Раздела 8.

Если новая управляющая компания предлагает установить субсчетчики после перехода на другую программу, Рабочая группа рекомендует следующее:

1. Необходимо заранее уведомить жильцов о предлагаемом решении.
2. NYCHA имеет право установить доплату за коммунальные услуги для каждого объекта.
3. У жильцов должна быть возможность открыто обсудить предлагаемое решение и предоставить обратную связь.
4. NYCHA утверждает окончательное решение.

Существующие меры защиты

Жильцы высказали опасения относительно указанной ниже проблемы. Рабочая группа проанализировала ситуацию и пришла к выводу, что в данный момент не требуется никаких действий по усилению существующих мер защиты.

1.4

Сборы при переводе уже оплачены. При переводе в программу PACT залоговые платежи и/или сборы за содержание домашних животных, уже выплаченные в адрес NYCHA, передаются новой управляющей компании PACT, и с жильцов не взимаются никакие дополнительные сборы (даже в случаях, когда исходная сумма залога, внесенная при заселении, меньше текущей арендной платы). После перевода в программу PACT заселяющиеся жильцы должны внести залог, размер которого не превышает арендную плату за один месяц.

Поскольку жильцам жилых комплексов, переводимых в программу PACT, не придется платить дополнительные сборы за содержание домашних животных и/или вносить дополнительный залог, которые они уже заплатили NYCHA, Рабочая группа не предлагает никаких рекомендаций по этому вопросу.

Раздел 2. Правовая защита

Жильцы должны как минимум сохранить такие же законные права (или получить дополнительные права) на проживание в своих домах, а также защиту от выселения и потери субсидии.

Рекомендации

2.1

Дополнительная защита прав жильцов PACT в соответствии с согласительным решением по делу Тайсона-Рэндолфа. Согласно условиям программы для общественного жилья, NYCHA в качестве арендодателя может прекратить аренду «по веской причине», используя процедуру административного слушания. Арендные отношения могут быть прекращены по следующим причинам: предоставление заведомо ложных сведений о доходах; заселение незарегистрированных жильцов; совершение правонарушений на территории жилого комплекса или за ее пределами. Жилец имеет право на слушание, которое проводит независимый уполномоченный по слушаниям (hearing officer) в центре слушаний NYCHA, который сейчас находится по адресу: 803 Atlantic Avenue, Brooklyn, New York. Если в результате административного слушания арендные отношения прекращены, арендатор может оспорить это решение согласно статье 78 в Верховном суде штата Нью-Йорк. Если арендные отношения прекращены, NYCHA должно начать процедуру выселения в Суде по жилищным делам (Housing Court), чтобы получить посессорное решение и ордер на выселение. В большинстве дел о выселении NYCHA фиксирует прекращение арендных отношений на уровне административного слушания, а вопросы на уровне административного слушания не могут слушаться в Суде по жилищным делам и являются юридически обязывающими для судьи Суда по жилищным делам.

Согласно федеральному согласительному решению по делу Тайсона-Рэндолфа, которое в настоящее время действует для NYCHA, если во время административного слушания о выселении по причине нежелательности проживания арендатор сможет доказать, что на момент административного слушания нарушивший правила член домохозяйства больше не является членом домохозяйства, то NYCHA не может прекратить арендные отношения. В таких случаях возможности NYCHA ограничены вынесением probationного распоряжения и/или распоряжения о постоянном исключении.

Как и в случае общественного жилья, в рамках договора аренды PACT новый управляющий объектом имеет право выселить арендатора по «веской причине», которой может быть беспокойство,

криминальная деятельность или содержание домашнего животного в нарушение условия о запрете содержания домашних животных. Согласно условиям программы РАСТ, такие дела передаются в Суд по жилищным делам (а не проходят процедуру административного слушания NYCHA), а постановления судьи Суда по жилищным делам могут быть оспорены в арбитражных судах штата.

Согласно условиям программы РАСТ, NYCHA может инициировать прекращение выплаты жильцу субсидии согласно Разделу 8 по «веской причине», включая непредоставление обязательных документов, сообщение ложных сведений о доходе и криминальная деятельность в квартире. В соответствии с согласительным решением по делу Уильямса арендаторы имеют право на уведомление и слушание перед независимым уполномоченным по слушаниям. Если принято решение о прекращении арендных отношений, арендатор может оспорить это решение по статье 78 в Верховном суде штата.

Рабочая группа понимает, что в большинстве случаев жильцы по программе РАСТ имеют более широкие средства защиты от выселения или потери субсидии. Чтобы обеспечить более широкую защиту жильцов, Рабочая группа рекомендует арендаторам по программе РАСТ получать защиту в соответствии с согласительным решением по делу Тайсона-Рэндолфа после перевода в программу РАСТ.

2.2 **NYCHA должно разъяснить адаптированную процедуру подачи жалоб для перевода в программу РАСТ.** Согласно условиям программы для общественного жилья, арендатор может подать жалобу на NYCHA по вопросам, связанным с арендными отношениями (включая арендную плату, добавление членов домохозяйства и разумные запросы относительно условий проживания). Первым шагами в оформлении жалобы должно быть сообщение об этом сотрудникам управляющей компании NYCHA. При необходимости арендатор может представить свою жалобу на рассмотрение независимого уполномоченного по слушаниям в центре административных слушаний NYCHA, который сейчас находится по адресу: 803 Atlantic Avenue, Brooklyn, New York.

После перевода в программу РАСТ жалобы арендаторов, касающиеся их субсидии согласно Разделу 8 (например, о размере выплачиваемой арендной платы или о разумных запросах относительно условий проживания, связанных с субсидией согласно Разделу 8), рассматриваются в NYCHA. Все прочие жалобы рассматриваются управляющей компанией РАСТ.

Рабочая группа рекомендует NYCHA прояснить процедуру подачи жалоб для жильцов по программе РАСТ, в том числе разъяснить, по каким вопросам можно подавать жалобу и где подаются жалобы по каким вопросам.

2.3 **NYCHA должно уведомлять жильцов об изменениях в договоре аренды, чтобы они имели возможность высказать замечания до того, как NYCHA даст свое одобрение.** В настоящее время в договоре аренды РАСТ записано:

«Графики дополнительных надбавок за услуги, оборудование, ремонт и коммунальные услуги, правила и нормы, политики, Правила внутреннего распорядка (House Rules) и все элементы, которые согласно настоящему документу должны быть вывешены, должны быть вывешены на видном месте в офисе управления и на видном месте в каждом здании и должны предоставляться арендатору по запросу. **Такие графики, политики, правила и нормы могут время от времени изменяться Владельцем и/или Управляющим агентом при условии, что Владелец и/или Управляющий агент предоставит Арендатору заблаговременное письменное уведомление как минимум за 30 дней.** Такое уведомление должно содержать предлагаемое изменение и информацию о его причине, а также должно давать Арендатору возможность представить письменные замечания, которые должны быть учтены Владельцем и/или Управляющим агентом до введения в действие предлагаемого изменения»²¹ [выделение добавлено нами]

²¹ Одобренный договор аренды РАСТ (по состоянию на 06.08.2020)
https://www1.nyc.gov/assets/nycha/downloads/pdf/NYCHA%20PACT%20Resident%20Lease_English.pdf

Рабочая группа рекомендует изменить эту формулировку, чтобы из нее было ясно, что:

1. жильцов будут уведомлять о любых изменениях в договоре аренды;
2. жильцы будут иметь возможность высказать свои замечания до получения одобрения NYCHA и
3. только изменения в договоре аренды, одобренные NYCHA, должны быть приняты в течение 30 дней.

2.4

Необходимо поддерживать жильцов в пользовании их правами путем обеспечения помощи.

Жильцы подняли вопрос о том, что, хотя они могут подать форму промежуточной сертификации в случае изменения дохода или добавить или удалить члена домохозяйства, их возможность делать это для общественного жилья часто ограничена из-за отсутствия обученного персонала, который может им помочь в оформлении соответствующих форм. После перевода в программу РАСТ все формы о праве участия на основании дохода (в том числе годовые и промежуточные сертификации) останутся во владении NYCHA.

Чтобы обеспечить осуществление жильцами всех их юридических прав во время и после перевода в программу РАСТ (в том числе права на получение своевременной помощи при подаче требуемых от арендаторов форм в NYCHA), Рабочая группа рекомендует NYCHA установить минимальные уровни укомплектования персоналом для партнеров по проектам РАСТ. Это может потребовать наличия дополнительного обученного персонала на месте. Кроме того, Рабочая группа рекомендует NYCHA и партнерам по проектам РАСТ предоставлять жильцам четкие рекомендации, в которых будут указаны их право требовать документы и уведомления на их предпочтительном языке и право указывать предпочтительный способ связи для их домохозяйства.

2.5

Автоматическое прекращение действия постоянных исключений, уведомление жильцов о процессе такого прекращения и допуск исключенных лиц, соответствующих критериям участия согласно Разделу 8.

Согласно федеральному законодательству жилищные агентства (и в том числе NYCHA) обязаны обеспечивать, что арендаторы, члены домохозяйства арендаторов или гости не занимаются: 1) криминальной деятельностью, которая угрожает здоровью, безопасности или праву на спокойное проживание других жильцов, или 2) криминальной деятельностью, связанной с наркотиками, в помещениях комплексов и вне их. Возможность постоянного исключения была создана для того, чтобы сохранить право на аренду общественного жилья для домохозяйства, которое иначе могло бы быть выселено за такие действия, и предполагает, что нарушитель больше не проживает в данном домохозяйстве, не посещает и не возвращается в него.

Согласно условиям программы РАСТ, домохозяйства могут подавать заявление на добавление в договор аренды ранее исключенных арендаторов и, если исключенный арендатор соответствует стандартам Раздела 8 для допуска, он добавляется в домохозяйство.

Рабочая группа рекомендует NYCHA принять меры к тому, чтобы постоянное исключение не было препятствием к доступу к жилью РАСТ, внеся следующие изменения:

1. любое распоряжение о постоянном исключении, существующее для текущей аренды конкретного помещения, автоматически аннулируется при переводе жилого комплекса в программу РАСТ и
2. NYCHA должно уведомить всех жильцов об этом изменении по обычной или электронной почте.

Выполненные рекомендации

За время существования Рабочей группы NYCHA внесло изменения в текст договора аренды РАСТ, учитя ряд черновых рекомендаций, предложенных комитетом, включая следующее:

- 2.6 Удаление из текста договора аренды положения об условии «как есть».** Ранее в договоре аренды РАСТ говорилось: «Арендатор принимает квартиру в том состоянии, в котором она есть на дату заключения Договора аренды, как указано выше». Рабочая группа сочла, что это положение не отражает цели перевода в программу РАСТ, которая предусматривает существенное изменение состояния квартир.

Рабочая группа выражает удовлетворение тем, что NYCHA удалило это положение из текста договора аренды.

- 2.7 Согласование стандарта нежелательного поведения с законодательством города Нью-Йорка.** Ранее в текст договора аренды РАСТ было включено положение, которое обязывало жильцов воздерживаться от проигрывания музыки, мешающей другим жильцам, но нарушение этого положения практически не приводило ни к какому юридическому действию.

Рабочая группа выражает удовлетворенность тем, что NYCHA удалило из текста договора аренды это положение, которое Рабочая группа считает неконтролируемым.

- 2.8 Ограничение требования о заполнении форм.** Ранее в договоре аренды РАСТ говорилось: «Арендатор соглашается заполнять все и любые формы, которые от него может периодически требовать Владелец».

Рабочая группа выражает удовлетворение тем, что NYCHA согласилось ограничить количество требуемых форм и требовать только формы, относящиеся к субсидии или финансированию, и формы, предусмотренные законом.

Существующие меры защиты

Жильцы высказали опасения относительно следующих проблем. После анализа этих проблем Рабочая группа установила, что в данный момент не требуется никаких действий по усилению существующих мер защиты.

- 2.9 Сохранение прав жильцов в случае выселения.** Согласно Программе общественного жилья NYCHA, NYCHA может выдвинуть против арендатора обвинения в нарушениях, которые повлекут за собой аннулирование его субсидии по решению судьи по административным делам. Эти процедуры имеют более низкий стандарт доказательства вины, чем в случае передачи дела непосредственно в Суд по жилищным делам, и чаще заканчиваются выселение жильца.

Согласно условиям программы РАСТ, арендодатель обязан направлять все дела о выселении сразу в Суд по жилищным делам. Выступая в роли арендодателей, NYCHA и партнеры по проектам РАСТ должны определить единые требования в отношении сроков и уведомлений жильцов до того, как на арендатора будет заведено дело о выселении (в том числе выселении за неуплату).

Учитывая, что сроки выселения по программе РАСТ соответствуют срокам в NYCHA для других видов жилья и то партнеры РАСТ должны передавать дела непосредственно в Суд по жилищным делам, что, вероятно, приведет к снижению числа случаев выселения за небольшие нарушения, Рабочая группа не имеет дополнительных рекомендаций в этом отношении.

2.10 Обеспечение жильцам безопасных условий проживания в отношении отсутствия плесени, свинца и асбеста. Рабочая группа понимает, что до перевода в программу PACT NYCHA отвечает за все открытые заказы на выполнение работ и что, если NYCHA не закроет эти заказы на выполнение работ до перевода в программу PACT, то они переходят для выполнения к застройщику PACT. Кроме того, Рабочая группа понимает, что в рамках полного объема работ по ремонту будут устраниены корневая и исходная причины образования плесени, указанные в согласительном решении по делу Баэз (Baez), наличие свинца, как указано в соглашении с HUD от 2019 года, и наличие асбеста. В частности, следующее:

- **Плесень.** Согласно требованиям NYCHA, все застройщики PACT должны соблюдать самые последние рекомендации относительно контроля влажности и предотвращения образования плесени в жилых комплексах PACT. Когда жилой комплекс переводится в программу PACT, в этом жилом комплексе выполняется значительный объем ремонтных работ (включая модернизацию сантехнического оборудования и систем отопления, ванных комнат, кухонь, крыш, фасадов и другие капитальные улучшения), который устраняет корневую и исходную причины образования плесени.
- **Свинец.** Все застройщики PACT также обязаны удалить всю свинецодержащую краску во время строительства.
- **Асбест.** Все проблемы с асбестосодержащим материалом (Asbestos Containing Material, ACM) должны быть решены в соответствии с рекомендациями Департамента по охране окружающей среды города Нью-Йорка (New York City Department of Environmental Protection), Департамента труда штата Нью-Йорк (New York State Department of Labor) и Министерства США по охране окружающей среды (U. S. Environmental Protection Agency), но его не требуется удалять, если площадка признана свободной от асбеста или если определено, что ACM не поврежден, находится в хорошем состоянии и не будет поврежден в случае проведения работ. Если ACM не удаляется, то застройщик PACT должен принять надлежащие меры обслуживания и контроля, чтобы поддерживать его в неповрежденном состоянии.

Рабочая группа также понимает, что после перевода в программу PACT у жителей будут другие (и лучшие) пути выполнения ремонта с юридически обязывающим качеством и запроса инспекций в случае несоответствия проживания принятым стандартам.

Учитывая, что NYCHA передает все невыполненные запросы на ремонт новым партнерам по проектам PACT для устранения всех нерешенных проблем вместе со зданиями и квартирами в их текущем состоянии для проведения масштабного капитального ремонта и что жители не должны повторно подавать невыполненные запросы на ремонт новой управляющей группе PACT, Рабочая группа не имеет рекомендаций в этой области.

2.11 Неспособность владельца предоставить услугу. В настоящее время в договоре аренды PACT говорится: «Если Владелец не способен предоставить определенные услуги в силу обстоятельств, возникших не по вине Владельца, обязательства Арендатора в соответствии с настоящим Договором аренды, включая обязательство платить арендную плату, остаются в силе, за исключением случаев, когда иное разрешено законом».

Рабочая группа понимает, что положение «за исключением случаев, когда иное разрешено законом» достаточно защищает возможность для арендаторов на законных основаниях приостановить уплату арендной платы, когда это разрешено законами о жилье штата Нью-Йорк и города Нью-Йорка; поэтому Рабочая группа не предлагает дополнительных рекомендаций в этой области.

Раздел 3. Выбор и размещение арендаторов

Жильцы должны как минимум сохранить такие же права (или получить дополнительные права) в отношении наследования, размера квартир, первоначального заселения или переезда.

Рекомендации

- 3.1 Гарантировать, что пожилые люди смогут выбирать между студией или однокомнатной квартирой в случае изменения структуры жилого комплекса.** Согласно условиям программы для общественного жилья, пожилые люди, запрашивающие перевод в жилой комплекс для пожилых людей, могут выбирать между студией или однокомнатной квартирой, но возможность выбора часто ограничена наличием квартир.
- Рабочая группа рекомендует, чтобы в случае если одинокий пожилой жилец вынужден переехать вследствие изменения жилого комплекса, он должен иметь возможность выбирать между студией и однокомнатной квартирой без того, чтобы его выбор был ограничен наличием квартир.
- 3.2 Ограничить дополнительные проверки кредитной истории и личных данных.** Во время перевода из программы для общественного жилья в программу РАСТ текущие члены домохозяйства, указанные в договоре аренды, не проходят повторную проверку. В соответствии с требованиями HUD после перевода в программу РАСТ NYCHA обязано проверять новые домохозяйства, допускаемые в жилой комплекс, выполняя проверку на наличие криминального прошлого, проверку на наличие обвинений в сексуальных преступлениях и подтверждение отсутствия задолженности перед жилищным агентством. В настоящее время партнеры по проектам РАСТ имеют возможность выполнять дополнительные проверки для определения «пригодности арендаторов», в том числе проверку кредитной истории и запрос подтверждения своевременности выплаты арендной платы за 12 месяцев.
- Рабочая группа рекомендует, чтобы всем проектным группам РАСТ было запрещено выполнять любые проверки для определения «пригодности арендаторов» помимо проверок, выполняемых NYCHA, и это требование необходимо зафиксировать в RFP и документах аренды, чтобы лучше согласовать общие требования о проверках в программе РАСТ с аналогичными требованиями в программе для общественного жилья.
- 3.3 Предоставить соглашения о временном переселении.** Жильцы имеют предусмотренное федеральным законодательством юридическое право вернуться в свои квартиры в случае вынужденного временного переезда в связи со строительством или ремонтом. Хотя большинство работ планируется выполнить без отселения жильцов из квартир, если вследствие воздействия на здоровье или других причин потребуется временное переселение домохозяйства, в качестве временного жилья используются отремонтированные квартиры в жилом комплексе, называемые «гостевые апартаменты».

Рабочая группа рекомендует, чтобы переселяемые жильцы заключали соглашение о временном переселении, которое будет юридической гарантией прав жильцов и средством защиты, подписанным NYCHA и каждым переселяемым домохозяйством. Соглашение о временном переселении должно не только определять права жильцов, но и может определять процедуру временного переселения, льготы и помощь, доступные в случае переселения, и роли всех сторон, участвующих в переселении. Рабочая группа также рекомендует, чтобы жильцам предоставлялось временное жилье как можно ближе к их квартире.

3.4

Обеспечить право арендаторов на переезд. После перевода в программу РАСТ жильцы больше не смогут переводиться в другие доступные жилые комплексы или из других доступных жилых комплексов. Рабочая группа понимает, что все жильцы, для которых запланирован перевод в общественный жилой комплекс, получат уведомление с информацией об отмене перевода в общественный жилой комплекс и инструкциями о запросе перевода после того, как жилой комплекс будет переведен в программу согласно Разделу 8. Кроме того, в течение одного года после перевода в программу РАСТ жильцы, соответствующие требованиям к доходу, будут иметь возможность получить ваучер на свободный переезд (Choice Mobility Voucher, иногда называемый «portable voucher»), чтобы переехать в пределах или за пределами города Нью-Йорка в любую юрисдикцию страны, где имеется ориентированная на арендаторов программа согласно Разделу 8, при условии наличия ваучеров.

Если домохозяйство занимает слишком большую или слишком маленькую квартиру, ему не требуется запрашивать перевод в другую квартиру в пределах жилого комплекса. NYCHA будет вести список квартир с избыточной или недостаточной жилой площадью. После полного перевода жилого комплекса в новую программу (или ранее, если возможно) NYCHA передаст этот список управляющей компании РАСТ, чтобы начать подбор квартир по площади с учетом имеющихся квартир и начиная с самых крайних случаев избытка или недостатка площади у домохозяйств. После того как такой первичный подбор квартир по площади будет выполнен, программа согласно Разделу 8 NYCHA составит лист ожидания для новых домохозяйств, ожидающих заселения в жилой комплекс. Текущие жильцы сохранят приоритет при переездах в пределах жилого комплекса в квартиры подходящей площади (в рамках подбора квартир по площади) и сохранят свою очередь приоритета для переезда, которая определяется сроком их ожидания.

Рабочая группа понимает, что такой перевод в программу РАСТ может предоставить более надежные средства защиты для жильцов, которые страдают от домашнего насилия, являются запуганными жертвами или свидетелями, сталкиваются с угрозой жизни вследствие нарушения стандартом качества жилья (Housing Quality Standards, HQS) или имеют разумные потребности в жилье. Когда такие жильцы подают запрос на перевод согласно Разделу 8 и указывают эти причины в качестве причины перевода, их случай должен рассматриваться как экстренный перевод и они должны получать «мобильный» ваучер на переезд на имя арендатора, если имеется доступное финансирование.

Если жильцам требуется помочь при переезде в квартиру подходящей площади, поставщик социальных услуг РАСТ может помочь им найти ресурсы для переезда, доступные через Управление трудовых ресурсов (Human Resources Administration, HRA) или другие организации, хотя Рабочая группа понимает, что поиск такой помощи может быть обременительным. В предыдущих случаях перевода партнеры РАСТ обычно не оплачивали расходы на переезд, кроме случаев, когда арендатора временно переселяли в связи с работами по реновации.

Рабочая группа рекомендует, чтобы в случае, когда домохозяйство обязано переехать в квартиру подходящей площади, застройщик выплачивал первоначальные средства на покрытие расходов на переезд помимо помощи, предоставляемой через HRA. Поставщик социальных услуг РАСТ также должен предоставлять жильцам помочь в оформлении заявления на помощь в HRA.

Выполненные рекомендации

За время существования Рабочей группы NYCHA сделало административные изменения, в которых были учтены некоторые черновые рекомендации, предложенные комитетом, включая следующее:

- 3.5 Согласование прав наследования в программе для общественного жилья и программе согласно Разделу 8 для будущих арендаторов.** Согласно условиям программы РАСТ, текущие жильцы сохраняют свои права наследования для общественного жилья, а будущие жильцы будут иметь права наследования для жилья согласно Разделу 8. В настоящее время NYCHA переписывает свои политики, согласовывая права наследования согласно Разделу 8 с аналогичными правами для общественного жилья, чтобы не было различия между текущими и будущими жильцами.

Предполагая, что права наследования согласно Разделу 8 будут согласованы с аналогичными правами согласно Разделу 9 для текущих и будущих арендаторов, Рабочая группа не имеет дополнительных рекомендаций в этой области.

- 3.6 Разрешить заявителям, имеющим ваучер выбора жилья (Housing Choice Voucher) для общественного жилья и Раздела 8, записываться в листы ожидания РАСТ.** Лист ожидания для общественного жилья намного длиннее, чем лист ожидания NYCHA согласно Разделу 8, который закрыт для новых заявителей с 2009 года, а лица, записанные в листе ожидания для общественного жилья, не имеют права на размещение в жилых комплексах после их перевода в программу РАСТ. Однако в прошлом году NYCHA обновило свой Портал самообслуживания (Self-Service Portal), чтобы защитить долго ожидающих заявителей от потери «места» в очереди при переводе жилых комплексов из одной программы в другую. Заявители, записанные в листах ожидания для общественного жилья и согласно Разделу 8, теперь могут записаться в листы ожидания для жилых комплексов РАСТ на том же портале и использовать первоначальную дату заявления для сохранения своей очереди в списке. Например, если заявитель в настоящее время записан в листе ожидания для общественного жилья, он может записаться в местные листы ожидания проектно-ориентированных ваучеров (Project-Based Voucher, PBV) согласно Разделу 8 для комплексов, переведенных в программу РАСТ, и дата его заявления будет соответствовать дню, когда он оформил первоначальное заявление для общественного жилья. Такие же правила действуют для заявителей, записанных в лист ожидания ваучеров (PBV) выбора жилья согласно Разделу 8, которые хотят записаться в отдельные и/или все местные листы ожидания PBV согласно Разделу 8 и сохранить дату заявления, соответствующую их первоначальному заявлению на получение ваучера выбора жилья.

Учитывая, что процесс заполнения вакансий в основном идентичен такому же процессу в Программе для общественного жилья и что заявители имеют возможность записаться в оба листа ожидания (Программы для общественного жилья и Программы согласно Разделу 8), Рабочая группа не имеет дополнительных рекомендаций в этой области.

Существующие меры защиты

Жильцы озвучили эту проблему, и после ее рассмотрения Рабочая группа постановила, что для укрепления существующих средств защиты изменений не требуется.

- 3.7 Принять меры к тому, чтобы нормы занимаемой площади (Occupancy Standards) были не более ограничительными, чем действующие стандарты для общественного жилья.** Согласно условиям программы для общественного жилья, жильцы могут добавлять ухаживающих за ними людей или приемных детей в качестве временных членов домохозяйства, не имеющих прав наследования, однако жильцы общественных жилых комплексов не могут добавлять членов домохозяйства, которые сделают их квартиру «перенаселенной». Согласно условиям программы РАСТ, новые и текущие жильцы по-прежнему могут добавлять ухаживающих за ними лиц и приемных детей в качестве временных членов домохозяйства, не имеющих прав наследования, но новые жильцы могут добавлять в договор аренды членов семьи, даже если в этом случае их квартира становится «перенаселенной», и такие перенаселенные домохозяйства не обязаны переезжать в квартиру подходящей площади, пока такая квартира не освободится.

Учитывая, что нормы занимаемой площади после перевода в программу РАСТ такие же, а в некоторых случаях выше, Рабочая группа не имеет дополнительных рекомендаций в этой области.

Раздел 4. Правила, действующие в жилом комплексе

Жильцы должны иметь значимое и контролируемое право на участие в принятии решений относительно жилого комплекса и возможность оспорить решения, которые их не устраивают.

Рекомендации

4.1 Привлекать жильцов к составлению Правил внутреннего распорядка во время и после перевода в программу РАСТ. Правила внутреннего распорядка регламентируют ожидания и обязанности для арендаторов. Согласно условиям программы для общественного жилья, Правила внутреннего распорядка прилагаются к договору аренды, который жилец заключает с NYCHA. Согласно условиям программы РАСТ, Правила внутреннего распорядка не являются частью договора аренды, что существенно снижает возможность использовать нарушения Правил внутреннего распорядка как основание для выселения. Рабочая группа рассмотрела возможность использования Правил внутреннего распорядка для ограничения нежелательного поведения и составления излишне ограничительных или карательных правил и считает важным использовать консультации с жильцами при составлении справедливых и сбалансированных Правил внутреннего распорядка соответственно конкретным потребностям жилого комплекса.

Рабочая группа рекомендует следующее:

1. В начале участия арендаторов в составлении Правил внутреннего распорядка проектные группы РАСТ должны использовать Правила внутреннего распорядка NYCHA в качестве предлагаемых Правил внутреннего распорядка, а арендаторы могут вносить дальнейшие изменения в зависимости от конкретных нужд жилого комплекса.
2. Если проектные группы РАСТ предложат какие-либо изменения Правил внутреннего распорядка NYCHA с использованием этого процесса, арендаторы должны быть ключевым элементом этого процесса и все внесенные изменения подлежат окончательному утверждению NYCHA.
3. Аналогичным образом в будущем у арендаторов должна быть возможность формулировать и комментировать изменения правил, а все будущие изменения правил должны утверждаться NYCHA только после того, как жильцам была предоставлена возможность предоставить замечания и отклики на них.

4.2 Уважать улучшения квартир, сделанные арендаторами, и предусмотреть возможность установки техники в будущем. Согласно условиям программы для общественного жилья, жильцы не могут без предварительного письменного согласия NYCHA устанавливать технику или осуществлять изменения (устанавливать стиральные машины, морозильники, вешать картины, менять фурнитуру и т. п.). Согласно условиям программы РАСТ, возможность осуществлять изменения в квартире зависит от Правил внутреннего распорядка.

Рабочая группа рекомендует NYCHA в упреждающем режиме помогать арендаторам регистрировать улучшения в квартирах и освобождать от обязательств все безопасные и законные изменения, в том числе путем предоставления письменных разрешений задним числом, в возможно большей степени, до перевода в программу РАСТ. Более того, арендаторы также должны в будущем иметь практическую возможность участвовать в составлении правил, регламентирующих установку техники и улучшения.

1. В отношении кондиционеров воздуха жильцам должно быть разрешено иметь хотя бы один на комнату, если это не нарушает пожарный кодекс или правила безопасности, и партнеру по проекту РАСТ должно быть рекомендовано изучить возможность установки системы центрального кондиционирования.
2. В отношении услуг прачечной партнеру по проекту РАСТ должно быть рекомендовано изучить возможность устройства на объекте доступной или платной прачечной, установки в квартирах комбинированных стиральных машин с сушилкой или разрешения жильцам устанавливать новые стиральные машины в будущем вместо унаследованных, правильно установленных и зарегистрированных стиральных машин.

4.3

Принять меры, чтобы политика в отношении домашних животных была не более ограничительной, чем текущая политика NYCHA для общественного жилья. Согласно условиям программы РАСТ, домашние животные, зарегистрированные в NYCHA до перевода, имеют «право остаться» в домохозяйстве после перевода, а новые жильцы, въехавшие после перевода, должны соблюдать правила управляющей компании в отношении домашних животных, изложенные в договоре аренды согласно Разделу 8. Жильцы, входящие в Рабочую группу, выразили одновременно пожелание, чтобы текущая политика в отношении домашних животных лучше контролировалась и чтобы были приняты менее ограничительные политики в отношении домашних животных.

Рабочая группа рекомендует, чтобы, как минимум, любая политика в отношении домашних животных была бы не более ограничительной, чем текущая политика NYCHA, и чтобы застройщик консультировался с жильцами перед определением разумных ограничений в отношении домашних животных. Кроме того, сборы за новых домашних животных, взимаемые после конверсии, не должны превышать размер сборов в отношении домашних животных для общественного жилья, установленных NYCHA.

4.4

Привлекать жильцов корпусов для пожилых людей (Senior Building) к рассмотрению любых изменений в статусе корпусов для пожилых людей (Senior Building). Федеральные правила запрещают программе РАСТ иметь указания на предназначение только для пожилых людей, которые часто используются в доступных жилых комплексах. Чтобы сохранить пожилых людей в числе жильцов, NYCHA может предоставлять предпочтение домохозяйствам, в которых глава домохозяйства или его/ее супруг(а) является пожилым человеком (в возрасте 62 года или более), но не может отказывать в приеме домохозяйству, в котором нет пожилых людей, если это домохозяйство имеет право очередности по листу ожидания. В результате удаления в корпусе Chelsea Addition указания на предназначение только для пожилых людей взрослые дети смогут переехать жить к своим родителям и их можно будет вписать в договор аренды, что в настоящее время запрещено. Эта мера может также повлечь за собой долгосрочные демографические изменения в этом корпусе.

Рабочая группа рекомендует, чтобы жильцы корпусов для пожилых людей активно участвовали в принятии всех решений, касающихся статуса корпусов для пожилых людей. В той степени, в какой жильцы хотят иметь обозначение, указывающее на предназначение только для пожилых людей, NYCHA должно использовать все возможности, чтобы создать такое обозначение (в том числе, если необходимо, запросить в HUD право на исключение).

4.5

Принять меры, чтобы средства на обеспечение участия арендаторов (TPA) были в полном объеме предоставлены ассоциациям жильцов. Согласно условиям программы РАСТ, все текущие средства TPA, имеющиеся у NYCHA от имени ассоциации жильцов, будут перенесены на будущий период и ассоциации жильцов будут по-прежнему получать тот же объем финансирования, который они получают согласно Политике для общественного жилья.

Рабочая группа рекомендует, чтобы весь объем средств TPA был передан для использования в организацию жильцов и чтобы никакая часть средств TPA не была удержана партнером по проекту РАСТ.

4.6

Принять меры, чтобы у жильцов были безопасные квартиры и жилые комплексы. Жильцы выражали глубокую озабоченность в отношении охраны и безопасности в жилых комплексах. Некоторые меры физической безопасности (в том числе камеры видеонаблюдения, улучшение освещения и установка электронных замков) рассматриваются в других разделах данного отчета. Эти рекомендации являются всего лишь отправной точкой, и для определения конкретных рекомендаций в отношении безопасности требуется дополнительное участие жильцов, описанное в следующем разделе.

Учитывая влияние работы полиции на жизнь жильцов, Рабочая группа рекомендует, чтобы NYCHA проконсультировалось с жителями относительно того, следует ли разместить участок охраны общественного порядка № 4 (PSA 4) в Челси или жилые комплексы должны быть отнесены к зоне ответственности 10-го участка. Рабочая группа также рекомендует, чтобы партнеры РАСТ, работая совместно с Департаментом полиции города Нью-Йорка (New York City Police Department), прекратили практику продажи наркотиков на объекте. Кроме того, Рабочая группа рекомендует партнерам по программе РАСТ ввести и контролировать стандарты идентификации персонала, работающего на объектах (в том числе для подрядчиков и нанятых специалистов, выполняющих ремонтные работы).

Существующие меры защиты

Жильцы озвучили следующие проблемы, и после их рассмотрения Рабочая группа постановила, что для укрепления существующих средств защиты изменений не требуется.

4.7

Процедура подачи жалоб на условия проживания. Согласно условиям программы для общественного жилья, жильцы могут обращаться с жалобами на условия проживания в контакт-центр для клиентов (Customer Contact Center, CCC) NYCHA. Согласно условиям программы РАСТ, жильцы могут обращаться с жалобами на условия проживания не только в CCC, но и по номеру 311. Согласно условиям программы РАСТ, любая жалоба, поступившая по номеру 311, направляется Департамент сохранения и развития жилищного фонда (HPD), а жалобы, поступившие в CCC, влекут за собой назначение инспекции HQS, если ее запросил жилец.

Рабочая группа рассмотрела эту проблему и не составила никакой рекомендации, поскольку у арендаторов жилья по условиям программы РАСТ имеются несколько возможностей подачи жалоб на условия проживания..

ACTIVITY 1: Community Priorities

STEP 1

- Instructions: Which priorities listed below matter most to you? Add any that you think are missing.
- Tenant Succession Rights
 - Keeping my rent at 30% of my income
 - Continue Public Ownership
 - No Demolition
 - No Displacement
 - Renovated Unit
 - Safety + Security
 - Economic Opportunities + Workforce Center
 - On-Site Social Services
 - Waste Management
 - Affordable Grocery + Retail
 - Fewer heat and hot water outages

STEP 2

Instructions: Rank the priorities in order of importance using the bull's eye diagram.

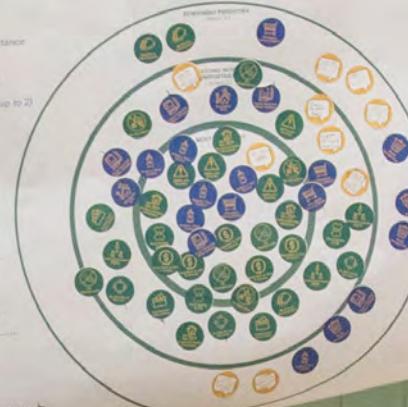
1. Place most important priorities in center circle (select 5)
2. Place second most important priorities (select up to 2)
3. Place remaining priorities in outer most circle (select up to 11)

STEP 3

Instructions: As a group, count the total number of each community priority in the inner circles and record.

- 1 Nearest ar 30% 2 Rodent/Pest Control
3 Local services 4 Waste Management
Fewer Heat/
Hot Water
Burglaries

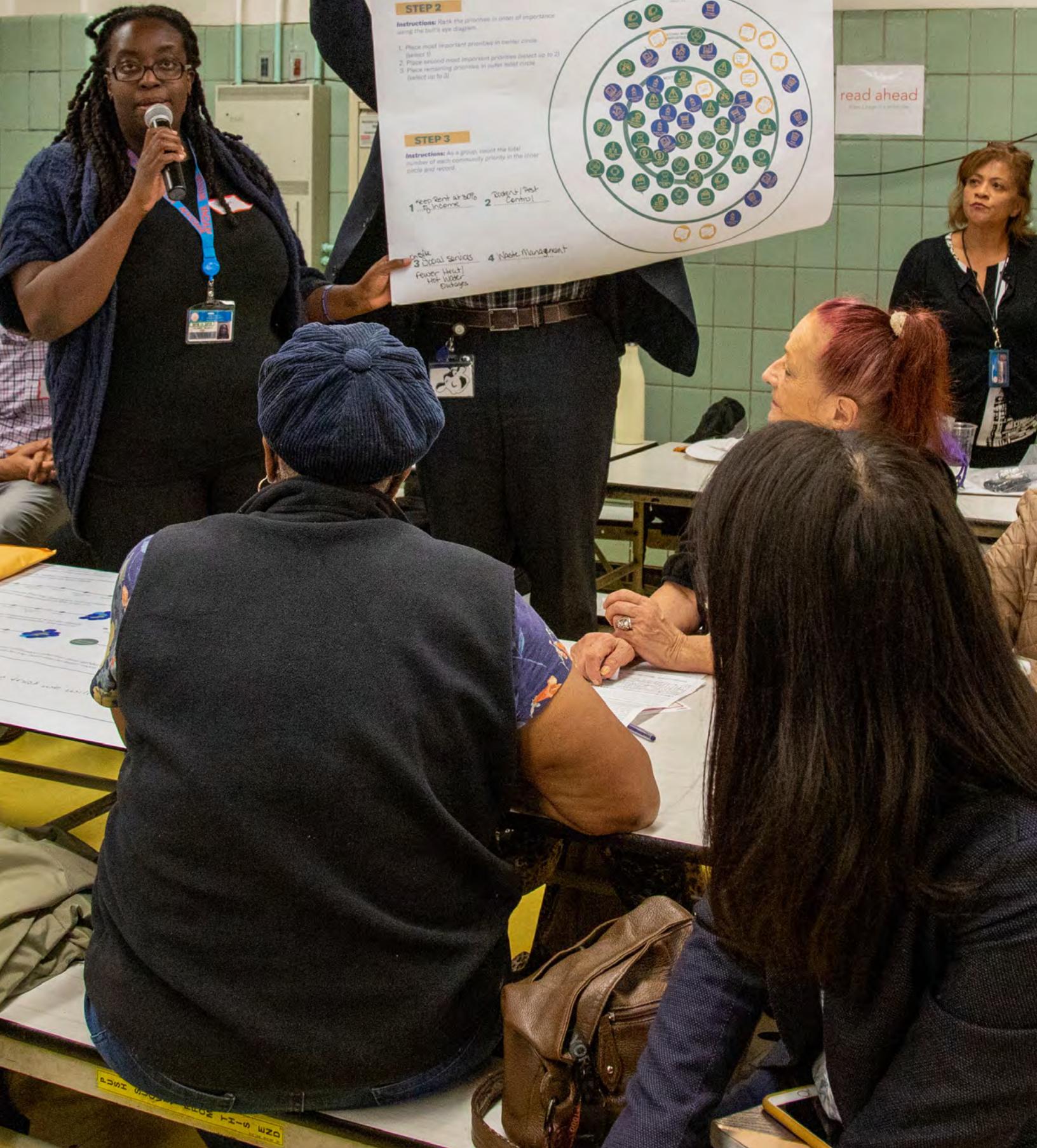
- Feeling like I have a voice
- Good quality of life
- Rodent + Pest Control
- NO RUSTIN & WATER
- CLEAN UP AFTER DOG
- BETTER USE OF RECYCLING



OCCUPANCY
MORE THAN
156
PERSONS IS
DANGEROUS
AND
UNLAWFUL

read ahead

Room 104 is a smoking room



Обеспечение участия жильцов

Подкомитет по участию жильцов (Resident Engagement Subcommittee) сосредоточил внимание на двух основных задачах: обеспечить поддержку и руководство организации Hester Street в деле привлечения жильцов к деятельности Рабочей группы и выработать рекомендации для обеспечения практически значимого, согласованного, непрерывного и задокументированного участия жильцов в процессе перевода в программу РАСТ и реновации

Среди членов Подкомитета по участию жильцов были существенно представлены жильцы жилых комплексов NYCHA в Челси; также в этот подкомитет входили выборные должностные лица и сотрудники NYCHA. Сопредседателями подкомитета были Мигель Асеведо (Miguel Acevedo), президент ассоциации жильцов Fulton, и Крис Никелл (Chris Nickell), заместитель руководителя аппарата сенатора от штата Роберта Джексона (Robert Jackson). На собраниях регулярно присутствовали 15–20 человек.

В дополнение к участию в деятельности Рабочей группы, описанному в других разделах этого отчета, Подкомитет организовал специальные брифинги для жильцов жилого комплекса Elliott-Chelsea Houses, у которых было не так много возможностей получить информацию о программе РАСТ, как у их соседней в жилом комплексе Fulton. Подкомитет по участию жильцов также провел брифинг для китайскоязычных (мандаринский и кантонский диалект) жильцов жилого комплекса Elliott-Chelsea Houses.

Приведенные ниже рекомендации отражают позицию Подкомитета по участию жильцов в отношении предоставления жильцам реальных полномочий по принятию решений в процессе реновации их квартир. После основных принципов приведены рекомендации, сгруппированные по этапам реновации (от составления запроса предложения (RFP) и до заселения после реновации и последующих действий).

ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ

Эти основные принципы относятся к участию жильцов на всех этапах процесса реновации и после его окончания. Подкомитет по участию жильцов составил эти принципы таким образом, чтобы установить стандарт информирования и консультирования жильцов, который превосходит текущие практики, существующие в NYCHA в целом и в комплексах, в которых выполнен перевод в программу РАСТ в частности. В этих основных принципах воплощена фундаментальная идея самоопределения жильцов общественных жилых комплексов.

- Ассоциации жильцов жилых комплексов Elliott-Chelsea и Fulton Houses (далее совокупно именуемые RA) должны взаимодействовать, чтобы помочь NYCHA осуществить полную реновацию четырех жилых комплексов NYCHA в Челси.
- RA должны приглашать представителей местного совета, местные общественные организации и других ключевых участников, чтобы они могли участвовать в промежуточных заседаниях и делиться своими экспертными знаниями.
- RA и NYCHA должны установить цели коммуникации и определить проблемы, для которых требуются собрания в масштабе всего комплекса или квартала на ключевых этапах процесса реновации.
- На основе информации, полученной в рамках привлечения общественности к деятельности Рабочей группы, RA и NYCHA совместно со сторонним координатором должны организовать переходный процесс, в котором RA и NYCHA совместно работают на этапе предварительной подготовки и консультаций, чтобы обеспечить составление необходимого, предпочтительного и обсуждаемого запроса предложения (RFP) материалов проекта для жильцов комплексов NYCHA в Челси.
- RA и NYCHA должны совместно разработать основные протоколы коммуникации и стандарты прозрачности для того, чтобы во время и после процесса составления жильцы получали полную и точную информацию (на их предпочтительном языке) об обновлениях, возможностях предоставления информации и всех аспектах, касающихся их квартир и их качества жизни.
- NYCHA должно совместно с RA заниматься предоставлением информации, и NYCHA должно приглашать к сообщению предложений и откликов, используя следующие способы: почтовую рассылку, автоматические обзвоны, собрания жильцов корпусов и этажей, собрания арендаторов жилья всего комплекса, вывешивание плакатов с информацией в зонах общего доступа и холлах, раздача информационных материалов (с подкладыванием по дверь или вывешиванием на дверных ручках) и личные беседы с арендаторами жилья. NYCHA должно также использовать другие способы получения предложений и откликов (в частности формы Google и специальный адрес электронной почты) от людей, которые не могут посещать собрания.

Раздел 1. Составление запроса предложения (RFP)

Первым этапом реновации является составления запроса предложения (RFP). Государственные учреждения часто составляют запросы предложений (RFP) с минимальным использованием предложений представителей общественности, которые будут пользоваться реализованным проектом. Рассматривая возможности участия жильцов в процессе реновации жилых комплексов NYCHA в Челси, Подкомитет по участию жильцов нашел возможность предоставить жильцам место в дискуссиях с самого начала, включив руководителей RA в процесс составления RFP.

Подкомитет по участию жильцов также утвердил несколько общих рекомендаций, касающихся самого запроса предложений (RFP): предпочтительное привлечение некоммерческого партнера-застройщика, наем местных трудовых ресурсов на временные и постоянные рабочие места, проведение комплексной информационной кампании и применение временного переселения.

Рекомендации

- 1.1** NYCHA и внешние консультанты должны предоставить тренинг по работе с запросом предложения (RFP) (разработка, рассмотрение и выдача задания) RA и другим заинтересованным жильцам четырех жилых комплексов NYCHA в Челси, чтобы RA были готовы к эффективному участию и руководству в процессе реновации.
- 1.2** В запросах предложений (RFP) как можно яснее должна быть выражена идея о том, что для всех исполнительных групп проектов РАСТ отдается предпочтение некоммерческому партнеру, который может играть существенную роль в рамках группы.
- 1.3** В запросах предложений (RFP) должно быть указано, что предпочтение отдается заявителям, которые обязуются работать с существующими местными некоммерческими поставщиками социальных услуг и могут предоставить доказательства такой работы в других местах.
- 1.4** В запросах предложений (RFP) должно быть указано, что заявители обязаны представить подробный план найма местных жильцов комплексов NYCHA в Челси на временные (строительство, помощь при переселении и т. п.) и постоянные рабочие места.
- 1.5** Ответившие на RFP заявители, представившие комплексный план профессиональной подготовки и возможностей трудоустройства для жителей, должны получать дополнительный балл при рассмотрении их заявления.
- 1.6** В связи с требованием полной реновации жилых комплексов NYCHA в Челси заявители должны представить подробную стратегию информирования и участия, которая охватывает все этапы, включая разработку, проектирование, строительство, заселение и повседневное управление.
- 1.7** В связи с требованием полной реновации жилых комплексов NYCHA в Челси заявители должны предоставить информацию о том, как они в настоящее время собирают, отслеживают и предоставляют обновления и информацию относительно ремонтных работ и заказах на работы.
- 1.8** В связи с требованием полной реновации жилых комплексов NYCHA в Челси заявители должны предоставить подробную информацию об успешно осуществленных (или осуществляемых) ими операциях временного переселения жильцов. Если они не осуществляли операции по переселению жильцов, они должны предоставить конкретную информацию о том, как они планируют осуществлять эту операцию.

- 1.9** Приводя список общественных нужд и приоритетов, RA могут предоставить NYCHA дополнительные рекомендации относительно критериев запроса предложения (RFP) (т. е. сведения о программе, отзывы о руководстве и т. п.) на этапе составления RFP. В частности, RA будут совместно с NYCHA определять взвешенное значение, которое будут иметь отклики жильцов на этапе рассмотрения, описанном ниже.
-

Раздел 2. Рассмотрение предложений по RFP и выбор победителей

Планируя процесс выбора застройщика, Подкомитет по участию жильцов исходил из того, что жильцы (в лице RA) должны играть определенную роль в этом процессе. Чтобы устраниТЬ все возможные неясности, Подкомитет стремился четко зафиксировать связь между откликами жильцов и конкретный способ, каким отзывы будут влиять на выбор застройщика. Другими словами, несмотря на то что раздел рекомендаций по участию жильцов короче других разделов, опубликованных Рабочей группой, он во многих отношениях самый важный.

Рекомендации

- 2.1** В отношении всех заявителей NYCHA использует первичное рассмотрение, чтобы убедиться, что все они соответствуют базовым критериям, изложенным в запросе предложения (RFP). NYCHA также рассмотрит технические аспекты предложений, чтобы сузить пул заявителей до нескольких финалистов.
- 2.2** Включенные в совет руководители RA, которые прошли обучение на этапе составления RFP и подписали формы конфиденциальности, получат доступ к деанонимизированным предложениям финалистов и возможность провести собеседование с исполнительными группами. Они выполнят ранжирование финалистов. NYCHA назначит определенное количество баллов, определенное заранее согласно пункту 1.9 выше, в соответствии с агрегированными рейтингами жителей.
- 2.3** Жители обоих комплексов получат в максимальном объеме анонимизированную информацию об этих финалистах. NYCHA и RA могут совместно предоставить жильцам возможность высказать отзывы об этих финалистах в соответствии с юридическими требованиями к процессу закупок.

Раздел 3. Предварительная подготовка

После того как жильцы и NYCHA выбрали исполнительную группу проекта РАСТ, ответственность за привлечение жильцов в большой степени переходит к этой исполнительной группе проекта РАСТ. Подкомитет по участию жильцов считает, что до начала реновации исполнительная группа проекта РАСТ должна взаимодействовать с RA, чтобы заблаговременно устранить существующие проблемы и сомнения относительно безопасности, изменений правил и норм, которые сейчас действуют для жильцов общественных жилых комплексов, и возможного временного переселения в период реновации.

Подкомитет по участию жильцов не предписывает никакой конкретной формы такого взаимодействия, но при этом должны применяться основные принципы, описанные выше. Используя результаты работы члена Подкомитета Джессики Катц и ее организации (Совет по жилью и планированию для граждан, Citizens Housing and Planning Council), Подкомитет по участию граждан определил приоритет рекомендаций в соответствии с процессом, который за последние годы использовался во многих общественных жилых комплексах Великобритании для реновации жилого фонда после десятилетий аналогичного сокращения финансирования.

Рекомендации

- 3.1** Выбранная исполнительная группа проекта РАСТ должна совместно с RA составить комплексный план обеспечения безопасности для каждого жилого комплекса NYCHA в Челси, включающий, в частности, взаимодействие с сотрудниками подотдела PSA 4 или местного 10-го участка NYPD.
- 3.2** Выбранная исполнительная группа проекта РАСТ должна совместно с NYCHA и RA обеспечить участие жильцов в обсуждении любых изменений Правил внутреннего распорядка, политики в отношении домашних животных и/или обозначения корпуса Senior Building жилого комплекса Chelsea Addition в рамках процесса перевода в программу РАСТ.
- 3.3** Выбранная исполнительная группа проекта РАСТ должна предоставить ясную информацию и описание возможных вариантов для временного или постоянного переселения жильцов, чтобы реновация зданий и квартир была осуществлена с минимальными неудобствами.

Раздел 4. Проектирование

Жильцы, входящие в Подкомитет по участию жильцов особенно интересовались этим разделом рекомендаций, и понятно почему — он напрямую связан с тем, как их квартиры будут выглядеть после реновации. Подкомитет по участию жильцов ожидает, что каждая исполнительная группа проекта РАСТ будет тесно взаимодействовать с жильцами в отношении элементов дизайна, которые будут использоваться при реновации (вплоть до выбора материалов для зданий и фурнитуры).

Рекомендации

- 4.1** Выбранный застройщик должен предлагать улучшения здания и новое строительство, которые согласуются с существующими зданиями NYCHA и общим характером района Челси.
- 4.2** Выбранная исполнительная группа проекта РАСТ должна предоставить RA и жильцам информацию об используемых строительных материалах и спецификации систем зданий (в том числе модели отделки квартир и образцы материалов отделки).
- 4.3** Выбранная исполнительная группа проекта РАСТ должна предоставить жильцам широкие возможности изучения элементов дизайна и улучшений помещений общего пользования, холлов, лестничных площадок, лифтов, входных дверей и придомовых территорий.
- 4.4** Выбранная исполнительная группа проекта РАСТ должна предоставить жильцам возможности посетить и осмотреть другие жилые комплексы, которые она построила и реконструировала. Жильцы должны иметь возможность задать жильцам этих других комплексов вопросы об их оценке о взаимодействии с управляющей компанией и сроках выполнения запросов на ремонт.

Раздел 5. Строительство

Во время строительного этапа процесса реновации четкая коммуникация и взаимодействие с жильцами имеют первостепенное значение. В подавляющем своем большинстве жильцы высказываются за осуществление строительства без временного переселения. Однако с учетом бедственного состояния, в котором находятся эти и многие другие жилые комплексы NYCHA в Челси, Подкомитет по участию жильцов допускает, что осуществление реновации квартир без отселения жильцов не всегда возможно (в том числе по проблемам, связанным с воздействием на здоровье жильцов). Эти рекомендации касаются процесса временного переселения (если он потребуется) и учитывают то, что одной из целей реновации является уменьшение до минимума количества семей, для которых требуется временное переселение. Прежде всего, Подкомитет по участию жильцов стремится обеспечить, чтобы коммуникация исполнительной группы проекта РАСТ с жильцами соответствующих комплексов была упреждающей и регулярной и осуществлялась по различным доступным каналам.

Рекомендации

- 5.1** До начала любого планирования переселения жильцов должны быть приняты все необходимые меры по информированию затронутых арендаторов жилья и помочи им.
- 5.2** Арендаторы жилья, для которых потребуется временное или постоянное переселение в течение периода реновации или строительства, должны получить заблаговременное уведомление в письменной форме во время личной встречи или собрания с жильцами.
- 5.3** NYCHA и выбранная исполнительная группа проекта РАСТ должны составить планы переселения, предусматривающие помочь жильцам в перевозе личного имущества (мебель, бытовую технику и т. п.), и обеспечить надлежащее информирование жильцов об имеющихся ресурсах для переезда.
- 5.4** Арендаторам квартир, в которых выполняется реновация или которые расположены рядом с крышей, фасадом и т. п., должна быть предоставлена возможность временного переселения, чтобы уменьшить воздействие на них факторов, связанных со строительством.
- 5.5** Выбранная исполнительная группа проекта РАСТ должна разработать план обеспечения безопасности для этапа строительства, чтобы свести к минимуму потенциальное отрицательное воздействие на качество жизни (шум, пыль и т. п.) на этапе строительства. Этот план должен включать планы коммуникаций, чтобы жильцы понимали, что будет происходить во время осуществления строительных работ.

Раздел 6. Заселение после реновации и далее

Подкомитет по участию жильцов также учитывал необходимость продолжения взаимодействия с жильцами после окончания реновации. Рекомендации Подкомитета по участию жильцов посвящены прежде всего текущим взаимоотношениям между управляющей компанией РАСТ жилых комплексов NYCHA в Челси и жильцами. Хотя повседневный характер этого взаимодействия будет определяться культурой реагирования, которую формирует управляющая компания, успех в долгосрочной перспективе будет зависеть от постоянного взаимодействия с жильцами при составлении таких основных документов, как договоры аренды и правила внутреннего распорядка. Подкомитет по участию жильцов выражает глубокую уверенность в том, что новая управляющая компания РАСТ будет избегать одностороннего подхода и что с жильцами необходимо консультироваться относительно вопросов, затрагивающих их дом.

Рекомендации

- 6.1** Выбранная исполнительная группа проекта РАСТ и будущая управляющая компания РАСТ должны совместно работать в партнерстве с существующей RA в каждом жилом комплексе NYCHA в Челси, чтобы учитывать и использовать имеющиеся у нее знания местных условий и связи с жильцами.
- 6.2** Многие возможные области взаимодействия с жильцами рассмотрены выше, но эти рекомендации не являются всеобъемлющими. После заселения могут потребоваться некоторые изменения, которые потребуют широкого участия жильцов. Например, как указал в своих рекомендациях Подкомитет по правам и гарантиям жильцов, любые изменения в договоре аренды РАСТ или любые изменения порядка учета коммунальных услуг, которые сможет предложить управляющая компания в будущем, потребуют нового взаимодействия с жильцами.
- 6.3** Если и когда возникнут проблемы, которые могут потребовать обновления Правил внутреннего распорядка, выбранный застройщик должен совместно с RA организовать всеобъемлющую серию публичных собраний (с предоставлением услуг устного перевода), чтобы жильцы имели широкие возможности предоставлять предложения и отзывы относительно всех изменений. Предварительная версия изменений Правил внутреннего распорядка должна быть представлена для окончательного утверждения в NYCHA.

Заключение

Как и рекомендации, приведенные в остальной части этого отчета, это рекомендации нельзя использовать по отдельности. Они образуют единый комплекс и действуют совокупно для создания культуры участия жильцов на каждом этапе процесса реновации и после его завершения. Они опираются на работу по обеспечению надлежащей роли жильцов, которую Подкомитет по участию жильцов возглавлял в рамках деятельности всей Рабочей группы. Представители NYCHA и Управления мэрии участвовали в дискуссиях, предоставляя ценные данные о том, как аналогичные вопросы решаются в других городских проектах, и о способах преодоления трудностей для обеспечения более широкого участия жильцов. Жильцы, входящие в состав Подкомитета по участию жильцов, вместе с профильными экспертами и выборными должностными лицами предлагали к рассмотрению способы привлечения жильцов, которые известны как прецеденты, но за последнее время не опробовались в NYCHA. В рамках работы Подкомитета такие дискуссии о поисках компромисса привели к оформлению набора рекомендаций, которые Рабочая группа считает одновременно возможными и эффективными способами учета мнения жильцов во время реновации и после ее окончания.

Рекомендации по обеспечению участия жильцов позволяют обеспечить плодотворное и значимое участие жильцов на всех этапах перевода в программу РАСТ и реновации. Рабочая группа признает, что после начала внедрения этих рекомендаций могут потребоваться новые итерации обсуждения и корректировки, но подчеркивает важность постоянного, ясного и всестороннего участия жильцов.

Накопленные знания

Этот отчет, составленный Рабочей группой, отражает результаты более чем пятнадцати месяцев регулярных заседаний, размышлений вне рамок заседания и кропотливой работы. Этот процесс затрагивает то, где люди живут и как на их жизнь влияют изменения их дома и района, а также, в то же время, роль самих людей в этих изменениях. В Рабочей группе нашло отражение появление новых местных городских лидеров.

Мы поняли, что, когда разнородная группа местных заинтересованных лиц готова вкладывать свое время, энергию и усилия, это повышает наши возможности вести сложные дискуссии, находить компромисс, принимать трудные решения и учиться друг у друга. И, что самое важное, этот процесс стал моделью, показавшей, как любая предлагаемая политика может быть эффективно проверена людьми, которых она затрагивает больше всего.

В результате деятельности Рабочей группы и привлечения общественности к составлению рекомендаций по практическим и осуществимым действиям для удовлетворения капитальных потребностей жилых комплексов NYCHA в Челси в размере около \$366 млн также удалось сформулировать принципы, которые могут быть полезны в будущем при работе с жилыми комплексами NYCHA и/или при переводе в программу РАСТ:

- 1. Привлекайте жильцов на ранних этапах и часто.** Планирование застройки, перевода в программу РАСТ или других видов реновации комплексов NYCHA должно начинаться с жильцов NYCHA и заканчиваться ими. Привлечение жильцов должно быть всеобъемлющим, доступным, подотчетным, частым и согласованным.

- 2. Определяйте процесс, цели и роли.** Определение процесса с согласованными целями и четкими ролями позволяет обеспечить, чтобы групповая работа и дискуссии были продуктивными и ориентированными на решение.
- 3. Структурируйте итеративный процесс.** Приоритеты жильцов должны учитываться при составлении планов NYCHA, и планы NYCHA должны представляться жильцам, чтобы создать надежный цикл обратной связи.
- 4. Будьте гибкими, терпеливыми и настраивайтесь на сотрудничество.** Когда в дискуссии участвуют стороны с разными точками зрения и приоритетами, для успешного сотрудничества нужно, чтобы каждый проявлял терпение, открытость новым идеям и готовность переключаться с личных интересов на коллективные, чтобы добиться консенсуса и работать на перспективу.
- 5. Укрепляйте доверие и обеспечивайте подотчетность.** Если определить рекомендации в отношении конфиденциальности, распределять время выступлений и помогать находить новые варианты, при этом честно и ясно заявляя о намерениях, то можно придать группе такую динамику, которая даст исключительно плодотворные результаты.

Последующие шаги

Целью деятельности Рабочей группы является выработка пути к долгосрочному решению, которое позволит решить проблемы с быстро ветшающими зданиями, в которых живут почти 5 000 нью-йоркцев в районе Челси.

Рекомендации, содержащиеся в этом отчете, должны послужить основой и обеспечить определенную отчетность для NYCHA, Муниципалитета, Ассоциаций жильцов и самих жильцов жилых комплексов NYCHA в Челси во время их совместной работы по составлению запроса предложения (RFP), рассмотрения поступивших предложений, выбора исполнительной группы проекта РАСТ и разработки процесса обеспечения участия жильцов на этапе строительства, чтобы обеспечить жильцам комплексов NYCHA в Челси значимое участие в процессах принятия решений, определяющих будущее их жилья.





Приложение А1.

Сводка оценки материальных потребностей (PNA) комплексов NYCHA в Челси

PNA на 2017 год	\$57 135 546
Ремонт внешней кирпичной кладки здания 1 (2018)	(891 302)
Ремонт внешней кирпичной кладки здания 2 (2018)	(696 764)
Благоустройство игровых площадок (2021)	(132 762)
Обновленная пятилетняя потребность	\$55 414 719
Инфляция по уровню 2020 года (3 % в годовом выражении)	\$5 138 441
Стоимость оставшихся потребностей	\$60 553 160

Приложение А2.

Сводка оценки материальных потребностей (PNA) для Chelsea Addition

PNA на 2017 год	(17 570 176)
Перенос входной двери и системы контроля доступа (LAC) в здании 1 (2019)	(129 766)
Резервуар на крыше здания 1 (2023)	(900 000)
Кирпичная кладка LL-11 здания 1 (2025)	(312 666)
Обновленная пятилетняя потребность	\$16 227 744
Инфляция по уровню 2020 года (3 % в годовом выражении)	\$1 504 750
Стоимость оставшихся потребностей	\$17 732 494

Приложение А3.

Сводка оценки материальных потребностей (PNA) для Elliott

PNA на 2017 год	\$100 546 789
Ремонт внешней кирпичной кладки здания 1 (2017)	(826 280)
Замена подземных распределительных трубопроводов водопроводной и противопожарной систем (2019)	(1 092 000)
Playground Renovation (2019)	(512 687)
Замена резервуара на крыше здания 4 (2021)	(900 000)
Два наружных компактора (2023)	(250 000)
Senior Center Renovation (2020)	(669 669)
Обновленная пятилетняя потребность	\$97 478 510
Инфляция по уровню 2020 года (3 % в годовом выражении)	\$9 038 890
Стоимость оставшихся потребностей	\$106 517 399

Приложение А4.

Сводка оценки материальных потребностей (PNA) для Fulton

PNA на 2017 год	\$167 357 771
Ремонт кирпичной кладки (2017–2018)	(3 954 773)
Реновация Senior Center (2018)	(3 189 081)
Благоустройство игровых площадок (2019)	(512 687)
Пандусы для доступности (2019)	(73 484)
Замена крыши (2023)	(10 536 568)
Реновация Senior Center (2020)	(669 669)
Обновленная пятилетняя потребность	\$148 421 509
Инфляция по уровню 2020 года (3 % в годовом выражении)	\$13 762 681
Стоимость оставшихся потребностей	\$162 184 191

Приложение В.
Недавнее строительство доступного жилья в Челси¹

Адрес	Название проекта	Всего квартир	Доступные квартиры	40 % AMI	50 % AMI	Ниже 60 %	80 % AMI	125 % AMI	130 % AMI	165 % AMI	195 % AMI
450 W 17th St	Caledonia	282	59	-	59	-	-	-	-	-	-
303 10th Ave	Port 10	89	18	3	15	-	-	-	-	-	-
316 11th Ave	The Ohm	369	74	11	63	-	-	-	-	-	-
500 W 30th St	Abington House	385	77	-	-	77	-	-	-	-	-
525 W 28th St	AVA High Line	691	138	12	67	63	-	-	-	-	-
507 W 28th St	507 West 28th Street	375	75	-	75	-	-	-	-	-	-
529 W 29th St	(MP Transfer)	125	125	-	-	-	125	-	-	-	-
401 W 25th St	Artimus	168	168	7	28	-	-	-	20	-	58
425 W 18th St	Artimus	158	158		32	-	32	-	-	31	63
535 W 23rd St	The Tate	313	79	20	59	-	-	-	-	16	-
601 W 29th St		931	234	93	95	-	-	-	47	-	-
606 W 30th St		277	70	31	25	-	-	14	-	-	-
	Итого	4 163	1 275	177	518	140	157	14	67	47	121

¹Договоренность по Западному Челси - Ежегодный отчет Общественного совета по району Манхэттен №4 (MCB4) о выполнении договоренности за 2020 г. - <https://cbmanhattan.cityofnewyork.us/cb4/wp-content/uploads/sites/10/2020/12/WC-POA-Inventory-for-Cb4-Website-12.23.20.pdf>

Приложение С.

Участки, рекомендованные Подкомитетом по капитальному финансированию число квартир и площадь в кв. футах для каждого комплекса⁴

№ участка	Площадь здания (кв. футы)	Кол-во этажей	Общая площадь (кв. футы)	Фактор потерь (кв. футы)	Чистая общая площадь (кв. футы)	Ср. площадь квартиры (кв. футы)	Всего квартир	Стоимость для NYCHA
Fulton								
Участок А	4 800	22	105 600	21 120	84 480	800	105	15 958 162
Участок В1	4 800	22	105 600	21 120	84 480	800	105	10 765 412
Участок В2	6 800	22	149 600	29 920	119 680	800	149	22 629 280
Участок С1	4 600	22	101 200	20 240	80 960	800	101	14 934 397
Участок 1 ¹	8 083	2	14 883	1 489	13 394	Н/д	0	4 785 203
Участок 2	4 410	2	7 710	771	6 939	Н/д	0	
Участок 3	7 200	2	14 400	1 440	12 960	Н/д	0	
Участок G	1 625	1	1 625	81	1 544	Н/д	0	
Участок D ²	1 200	1	1 200	60	1 140	Н/д	0	4 698 173
Участок Е	1 000	1	1 000	50	950	Н/д	0	
Точечная застройка на участках F и E	3 800	1	3 800	0	3 800	Н/д	0	
Участок F	1 300	1	1 000	50	950	Н/д	0	
Итого	49 618		507 618		411 277		460	\$73 770 627

Elliott Chelsea

Участок EC1 ³	5 692	24	136 608	27 322	109 286	800	137	1 904 801
Участок I	18 000	2	18 000	1 800	16 200	Н/д	0	
Участок EC 2	4 500	22	99 000	19 800	79 200	800	99	15 122 515
Участок Н	11 800	1	11 800	590	11 210	Н/д	0	7 599 294
Итого	39 992		265 408		215 896		236	\$24 626 610
Общая площадь здания	89 610		773 026		627 173		696	\$98 397 237

¹суммарное значение для офисной и коммерческой точечной застройки в 1, 2, 3 и G)

²суммарное значение Fulton для переоборудования под розничную торговлю на участках D, E, F и точечной застройки на участках F и E

³суммарное значение для участков EC1 и I

⁴Приблизительная площадь здания, общая площадь, чистая общая площадь, средняя площадь квартиры, общая кол-во квартир и стоимость для NYCHA основаны на финансовой модели Рабочей группы CFS и должны рассматриваться не как окончательный финансовый план, а как набор параметров.

Приложение D.

Участки, рекомендованные Подкомитетом по капитальному финансированию число квартир и площадь в кв. футах для каждого типа застройки¹

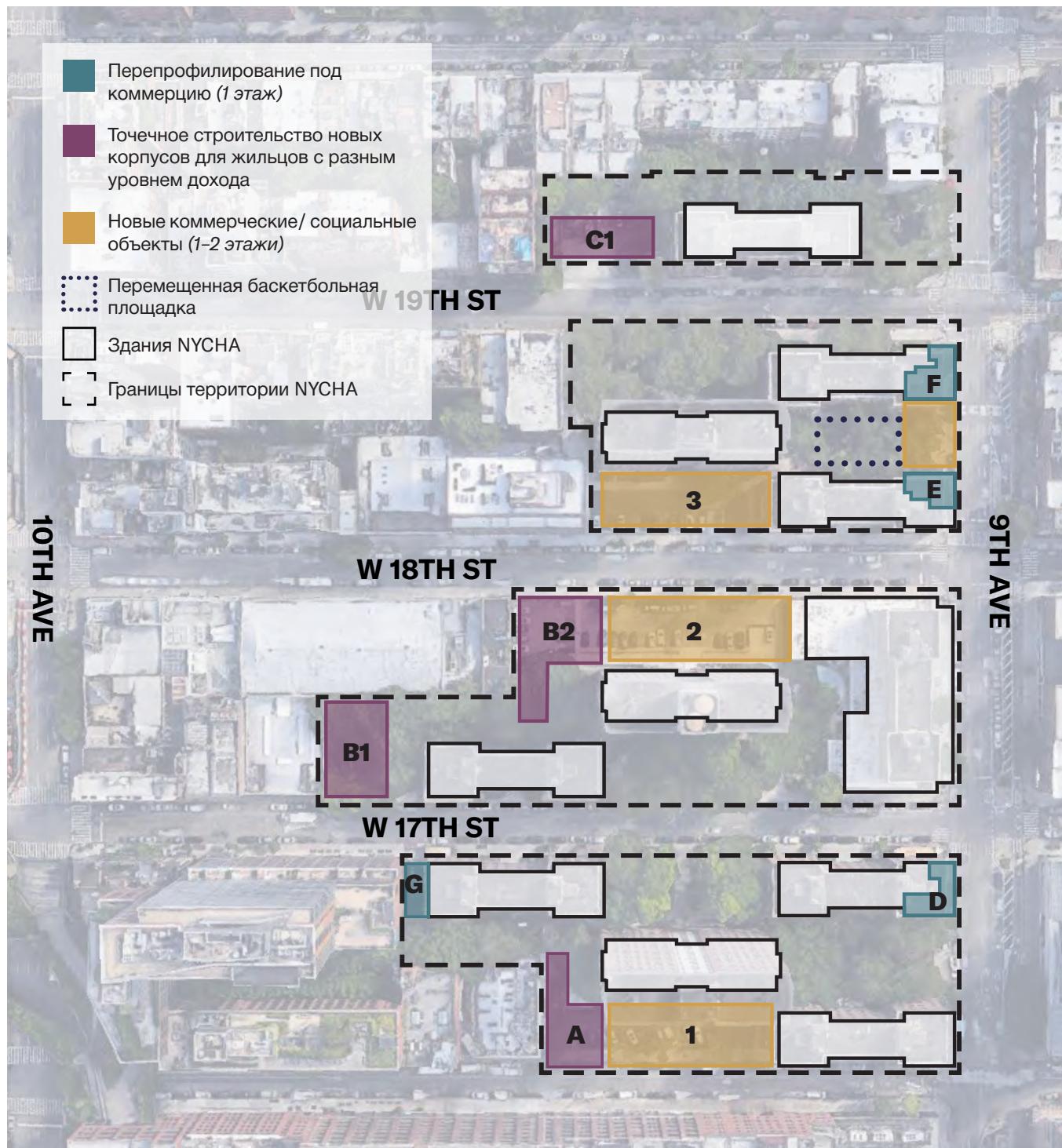
№ участка	Площадь здания (кв. футы)	Кол-во этажей	Общая площадь (кв. футы)	Фактор потерь (кв. футы)	Чистая общая площадь (кв. футы)	Ср. площадь квартиры (кв. футы)	Всего квартир
Точечное строительство жилья для жильцов с разным уровнем дохода							
Участок А	4 800	22	105 600	21 120	84 480	800	105
Участок В1	4 800	22	105 600	21 120	84 480	800	105
Участок В2	6 800	22	149 600	29 920	119 680	800	149
Участок С1	4 600	22	101 200	20 240	80 960	800	101
Участок ЕС2	4 500	22	99 000	19 800	79 200	800	99
Участок ЕС1 ²	5 692	24	136 608	27 322	109 286	800	137
Итого	31 192		697 608	139 522	558 086		
Точечное строительство офисных помещений и общественных объектов							
Участок 1	8 083	2	14 883	1 489	13 394	N/A	0
Участок 2	4 410	2	7 710	771	6 939	N/A	0
Участок 3	7 200	2	14 400	1 440	12 960	N/A	0
Участок G	1 625	1	1 625	81	1 544	N/A	0
Участок Н	11 800	1	11 800	590	11 210	N/A	0
Итого	33 118		50 418	4 371	46 047		
Розничная торговля (точечная застройка и переоборудование)							
Участок D ³	1 200	1	1 200	60	1 140	N/A	0
Участок Е	1 000	1	1 000	50	950	N/A	0
Точечная застройка на участках F и Е	3 800	1	3 800	0	3 800	N/A	0
Участок F	1 300	1	1 000	50	950	N/A	0
Итого	7 300		7 000	160	6 840		
Общественные объекты (новое строительство)							
Участок I	18 000	2	18 000	1 800	16 200	N/A	0
Общая площадь здания	89 610		773 026		627 173		696

¹Приблизительная площадь здания, общая площадь, чистая общая площадь, средняя площадь квартиры, общая кол-во квартир и стоимость для NYCHA основаны на финансовой модели Рабочей группы CFS и должны рассматриваться не как окончательный финансовый план, а как набор параметров.

²суммарное значение для участков ЕС1 и I

³суммарное значение Fulton для переоборудования под розничную торговлю на участках D, E, F и точечной застройки на участках F и Е

Приложение E1.
Общая карта жилого комплекса Fulton



Приложение E2. Fulton, участок A1

№ участка	Площадь здания (кв. футы)	Кол-во этажей	Общая площадь (кв. футы)	Фактор потерь (кв. футы)	Чистая общая площадь (кв. футы)	Ср. площадь квартиры (кв. футы)	Всего квартир	Стоимость для NYCHA ¹
Участок A	4 800	22	105 600	21 120	84 480	800	105	\$15 958 162

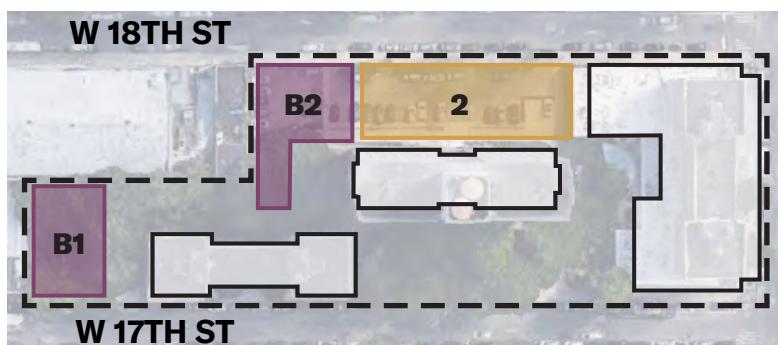
¹за вычетом стоимости перемещения парковки в размере \$250 000



Приложение E3. Fulton, участок B1

№ участка	Площадь здания (кв. футы)	Кол-во этажей	Общая площадь (кв. футы)	Фактор потерь (кв. футы)	Чистая общая площадь (кв. футы)	Ср. площадь квартиры (кв. футы)	Всего квартир	Стоимость для NYCHA ¹
Участок B1	4 800	22	105 600	21 120	84 480	800	105	\$10 765 412

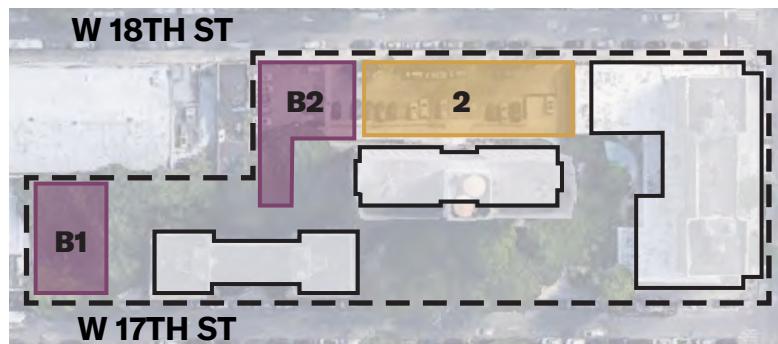
¹за вычетом стоимости перемещения парковки в размере \$5 442 750



Приложение E4. Fulton, участок B2

№ участка	Площадь здания (кв. футы)	Кол-во этажей	Общая площадь (кв. футы)	Фактор потерь (кв. футы)	Чистая общая площадь (кв. футы)	Ср. площадь квартиры (кв. футы)	Всего квартир	Стоимость для NYCHA ¹
Участок B2	6 800	22	149 600	29 920	119 680	800	149	\$22 629 280

¹за вычетом стоимости перемещения парковки в размере \$300 000



Приложение E5. Fulton, участок C1

№ участка	Площадь здания (кв. футы)	Кол-во этажей	Общая площадь (кв. футы)	Фактор потерь (кв. футы)	Чистая общая площадь (кв. футы)	Ср. площадь квартиры (кв. футы)	Всего квартир	Стоимость для NYCHA ¹
Участок C1	4 600	22	101 200	20 240	80 960	800	101	\$14 934 397

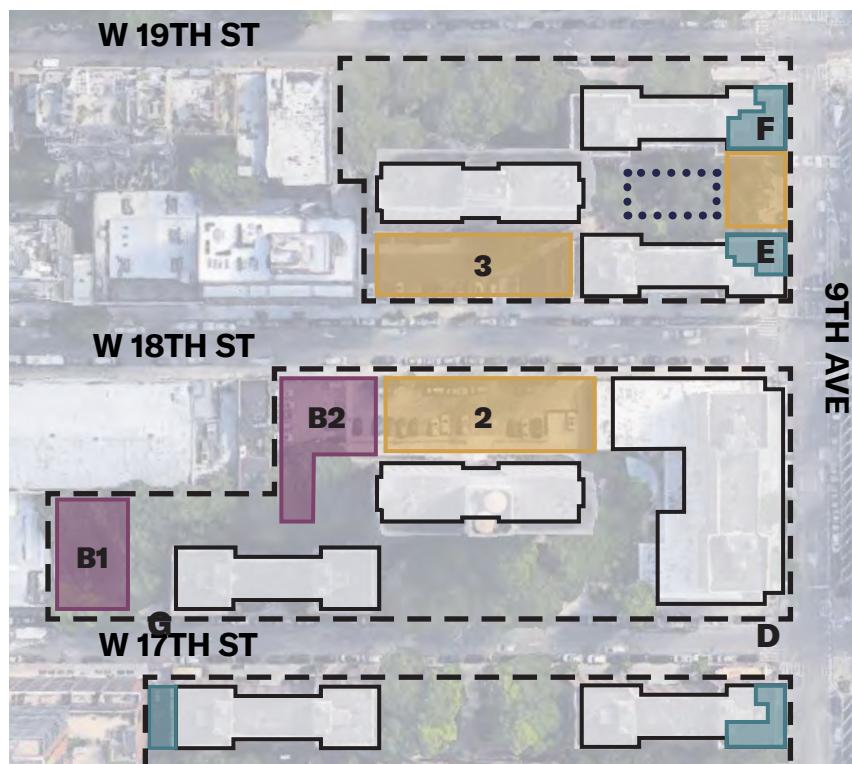
¹за вычетом стоимости перемещения парковки в размере \$550 000



Приложение E6.
Fulton, участки 1, 2, 3 и G

№ участка	Площадь здания (кв. футы)	Кол-во этажей	Общая площадь (кв. футы)	Фактор потерь (кв. футы)	Чистая общая площадь (кв. футы)	Ср. площадь квартиры (кв. футы)	Всего квартир	Стоимость для NYCHA ¹
Участок 1 ²	8 083	2	14 883	1 489	13 394	N/A	0	
Участок 2	4 410	2	7 710	771	6 939	N/A	0	
Участок 3	7 200	2	14 400	1 440	12 960	N/A	0	
Участок G	1 625	1	1 625	81	1 544	N/A	0	
Около	21 318		38 618	3 781	34 837			\$4 785 203

¹за вычетом стоимости перемещения парковки в размере \$3,1 млн



Приложение E7.

Fulton, участки D, E, F и точечная застройка на участках F и E

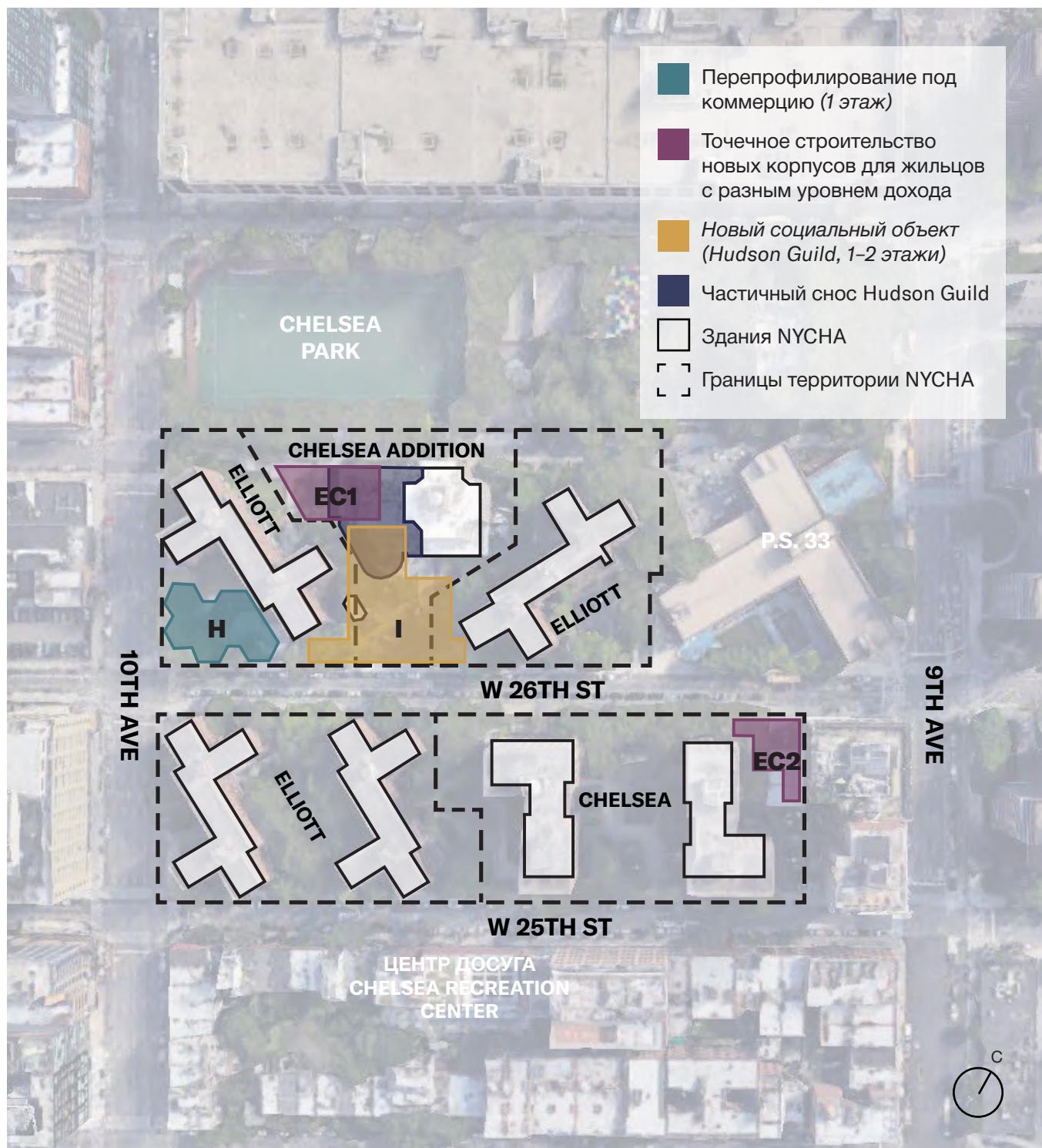
№ участка	Площадь здания (кв. футы)	Кол-во этажей	Общая площадь (кв. футы)	Фактор потерь (кв. футы)	Чистая общая площадь (кв. футы)	Ср. площадь квартиры (кв. футы)	Всего квартир	Стоимость для NYCHA ¹
Участок D	1 200	1	1 200	60	1 140	N/A	0	
Участок E	1 000	1	1 000	50	950	N/A	0	
Точечная застройка на участках F и E ²	3 800	1	3 800	0	3 800	N/A	0	
Участок F	1 300	1	1 000	50	950	N/A	0	
Около	7 300		7 000	160	6 840	N/A	0	\$4 698 173

¹Суммарное значение для перепрофилирования под коммерцию участков Fulton D, E, F и точечной застройки на участках F и E. Без учета стоимости перемещения баскетбольной площадки в размере \$67 260.

²Перемещение баскетбольной площадки запланировано на участки точечной застройки F и E.



Приложение F1.
Общая карта жилого комплекса Elliott-Chelsea



Приложение F2.
Elliott-Chelsea, участки EC1, I и H

№ участка	Площадь здания (кв. футы)	Кол-во этажей	Общая площадь (кв. футы)	Фактор потерь (кв. футы)	Чистая общая площадь (кв. футы)	Ср. площадь квартиры (кв. футы)	Всего квартир	Стоимость для NYCHA ¹
Участок EC 1	5 692	24	136 608	27 322	109 286	800	137	\$1 904 801
Участок I	18 000	2	18 000	1 800	16 200	Н/д	0	
Участок H	11 800	1	11 800	590	11 210	Н/д	0	\$7 599 294
Итого	35 492		155 198	29 712	136 696		137	\$9 504 095

¹Суммарное значение для участка EC1 и участка I в Hudson Guilds. Без учета стоимости строительства новых сооружений в Hudson Guild в размере \$22 150 000.

Приложение F3.
Elliott-Chelsea, участок EC2

№ участка	Площадь здания (кв. футы)	Кол-во этажей	Общая площадь (кв. футы)	Фактор потерь (кв. футы)	Чистая общая площадь (кв. футы)	Ср. площадь квартиры (кв. футы)	Всего квартир	Стоимость для NYCHA ¹
Участок EC 2	4 500	22	99 000	19 800	79 200	800	99	\$15 122 515

Приложение G.

Устойчивость к наводнениям

Текстовая поправка об устойчивости к наводнениям: влияние на анализ плана NYCHA Chelsea

Содержание

1. Обзор
2. Рекомендации
3. Предпосылки
4. Нормативный контекст
5. Влажная и сухая противопаводковая защита
6. Устойчивость к наводнениям прибрежной зоны: Elliott Chelsea и Fulton
7. Участки, рекомендованные Рабочей группой, и требования к противопаводковой защите в жилых комплексах NYCHA

Обзор

В свете текстовой поправки о зонировании для устойчивости к прибрежным наводнениям (Zoning for Flood Resiliency Text Amendment), утвержденной для проведения процедуры унифицированного рассмотрения землепользования (ULURP) Департаментом городского планирования (DCP) в октябре 2020 года, рабочая группа рассмотрела дополнительные рекомендации, чтобы определить, как требования для зон с вероятностью наводнения 1 % в год (100-летнее наводнение) и 0,2 % в год (500-летнее наводнение) повлияют на предложенный план.

Рекомендации

В соответствии с требованиями текстовой поправки о зонировании для устойчивости к прибрежным наводнениям, проект должен включать следующие меры по снижению последствий наводнений и предусматривать затраты на осуществление таких мер:

- Требования для зоны 500-летнего (с вероятностью 0,2 % в год) наводнения должны быть соблюдены на всей территории жилого комплекса Fulton и, где применимо, на территории жилого комплекса Elliott-Chelsea.
- Чтобы обеспечить достаточную высоту от пола на первом этаже зданий (без создания помещений с малой высотой потолка), во входных модулях жилых зданий должна быть обеспечена сухая противопаводковая защита для всех новых сооружений.
- В объектах, переоборудованных под коммерцию, должна быть обеспечена влажная противопаводковая защита.
- В социальных объектах должна быть обеспечена сухая противопаводковая защита.
- В паркинге должна быть обеспечена влажная противопаводковая защита.
- Для обеспечения защиты от наводнения допускается увеличение высоты; этот допуск на увеличение высоты определяется базовым уровнем затопления (BFE).
- Налогооблагаемые участки NYCHA имеют BFE в диапазоне 2–4 фута. Этот стандарт допускает увеличение высоты на 5 футов. Таким образом, в рамках плана максимальная высота должна быть увеличена с 220 до 225 футов в комплексе Fulton и с 240 до 245 футов в комплексе Elliott-Chelsea.
- Исключение для коэффициента полезной площади (FAR) для устойчивости к наводнениям не требуется, так как FAR для предлагаемых новых зданий точечной застройки существенно ниже, чем в жилых комплексах NYCHA.
- В существующих зданиях все механические системы и системы отопления должны быть перенесены выше первого этажа. Во всех входных модулях комплекса Fulton должна быть обеспечена сухая противопаводковая защита.¹ Для всех лифтов, оборудования или лифтовых шахт должна быть обеспечена сухая противопаводковая защита.

¹Сухая противопаводковая защита в комплексе Elliott-Chelsea не требуется, так как уровень всех входов в здания уже поднят.

Предпосылки

После урагана «Сэнди» Департамент городского планирования (DCP) работает с Западным Челси — одним из сообществ, которое особенно сильно пострадало от «Сэнди» и где существует значительный риск наводнений из-за изменения климата. Инициатива DCP «Resilient Neighborhoods», финансируемая HUD, сосредоточена на участках, столкнувшихся с конкретными проблемами землепользования, зонирования и устойчивости, которые не могут быть полностью решены путем общегородских изменений или при помощи руководящих принципов зонирования. В 2013 году DCP представил текстовую поправку о зонировании для устойчивости к прибрежным наводнениям через ULURP, которая была принята в октябре как руководство при строительстве устойчивых к наводнениям зданий во всех обозначенных зонах наводнения.² Предлагаемые изменения необходимы для устранения нормативных барьеров, которые могут препятствовать капитальному ремонту объектов, поврежденных ураганом. Поправка обеспечит соответствие новых и существующих зданий новым, более высоким уровням подъема воды, установленным Федеральным агентством по чрезвычайным ситуациям (Federal Emergency Management Agency, FEMA), и новым требованиям Строительного кодекса.

По мере изменения условий городские власти предложили новую поправку о зонировании. 19 октября 2020 года DCP сослался на Общегородскую текстовую поправку о зонировании для обеспечения устойчивости к прибрежным наводнениям (Zoning for Coastal Flood Resiliency, ZCFR), начав процесс общественного рассмотрения. ZCFR усовершенствует и сделает постоянными соответствующие положения действующих временных правил зонирования и предоставит домовладельцам, владельцам бизнеса и практикующим специалистам, которые живут и работают в зоне затопления, возможность проектировать или иным образом модернизировать здания, чтобы: (а) уменьшить ущерб от будущих прибрежных наводнений, (б) приспособиться с учетом изменения климата в долгосрочной перспективе и (в) потенциально сэкономить на долгосрочных затратах на страхование от наводнений. Кроме того, ZCFR будет включать общегородские положения, помогающие объектам обеспечивать резервное энергоснабжение, и правила, которые помогут городу оправиться от будущих бедствий, включая положения, предназначенные для борьбы с пандемией COVID-19 и связанными с ней экономическими последствиями.

Наиболее важно, как утверждает DCP, то, что «основной целью документа «Зонирование для защиты от наводнений» 2013 года и Положения о восстановлении 2015 года было изменение правил зонирования, чтобы здания можно было строить или реконструировать в соответствии с минимальными требованиями, изложенными в Приложении G к Строительному кодексу [Строительный кодекс обеспечения защиты от наводнений³]. Однако риск наводнений в городе будет продолжать расти с изменением климата, поскольку повышение уровня моря увеличит потенциальную высоту штормовых волн. По этой причине текущие строительные нормы и правила, привязанные к сегодняшним прогнозам штормовых волн, могут оказаться недостаточными для защиты зданий от повреждений в результате будущих штормов. Помимо увеличения потенциальной высоты штормовых волн, повышение уровня моря также со временем приведет к расширению зоны затопления».⁴

Как видно на рисунке 1, в зонах затопления есть много участков NYCHA, таких как Rockaways и Red Hook. Один из участков, прилегающих к зоне 500-летнего наводнения, — это жилые комплексы Elliott-Chelsea и Fulton (см. рис. 2, где показано затопление вокруг участков NYCHA в Chelsea в результате урагана «Сэнди»).

²Текстовая поправка о зонировании для устойчивости к прибрежным наводнениям DCP 2013 г. - https://www1.nyc.gov/assets/planning/download/pdf/plans/flood-resiliency/flood_resiliency.pdf

³Приложение G к Строительному кодексу г. Нью-Йорка 2013 г., Строительные нормы и правила для обеспечения защиты от наводнений - https://www1.nyc.gov/assets/buildings/apps/pdf_viewer/viewer.html?file=2014CC_BC_Appendix_G_Flood-Resistant_Construction.pdf§ion=conrcode_2014

⁴Описание проекта – Зонирование для обеспечения устойчивости к прибрежным наводнениям, стр. 4 - <https://www1.nyc.gov/assets/planning/download/pdf/plans-studies/flood-resiliency-update/project-description.pdf>

Рисунок 1. Зоны 100-летнего (с вероятностью 1 % в год) и 500-летнего (с вероятностью 0,2 % в год) наводнения, граничащие с жилыми комплексами NYCHA

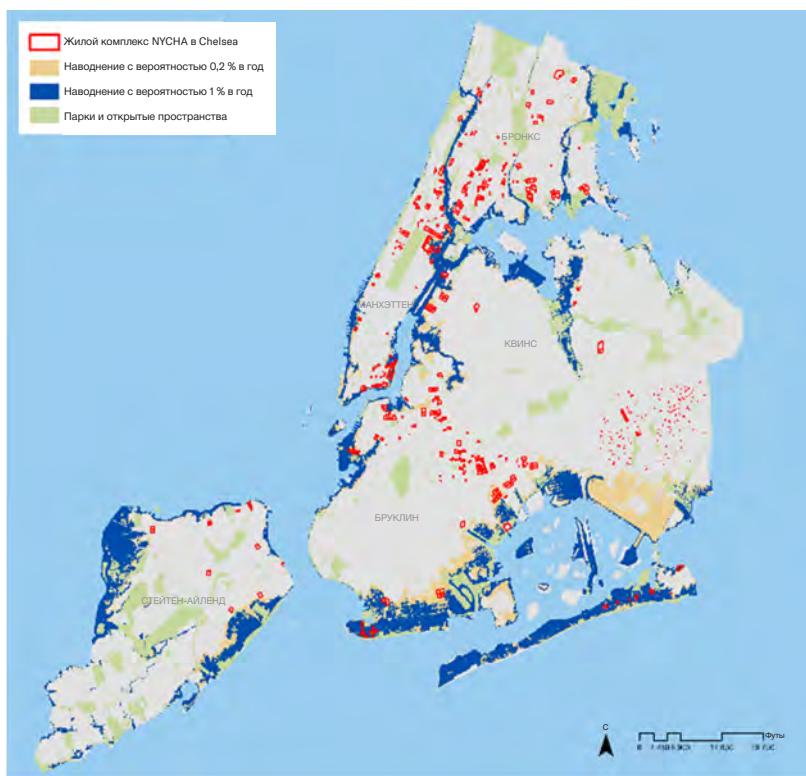
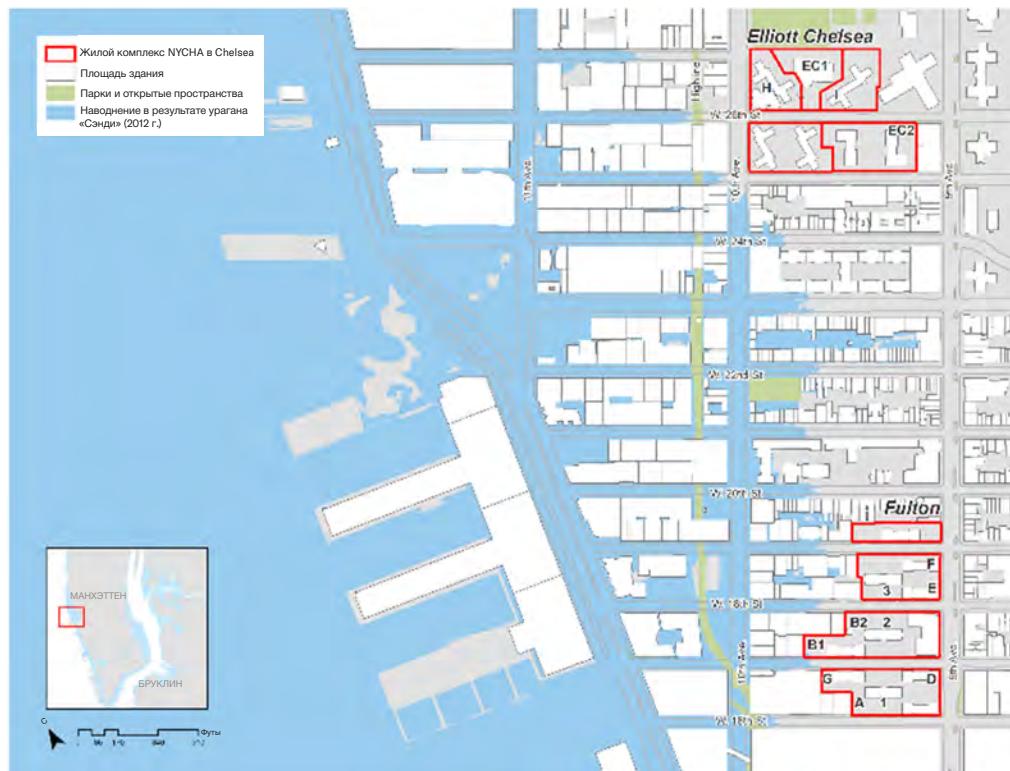


Рисунок 2. Наводнение в результате урагана «Сэнди» (2012 г.) рядом с участками NYCHA в Chelsea

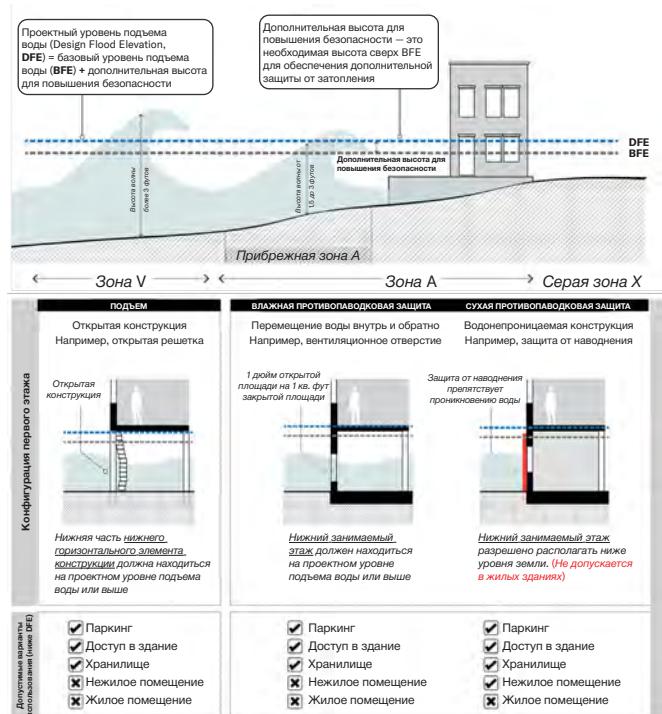


Нормативный контекст⁵

Подход города к управлению рисками наводнений и содействию устойчивому развитию формирует широкий спектр программ и нормативных актов на различных уровнях государственного регулирования. В Соединенных Штатах регулирование в отношении участков затопления начинается с карт ставок страхования от наводнений (Flood Insurance Rate Maps, FIRM), которые составляют и обновляют FEMA. Карты показывают степень и высоту вероятного подъема паводковых вод во время 100-летнего наводнения или наводнения, вероятность возникновения которого составляет 1 % в любой конкретный год. Уровень, до которого будет подниматься вода в зоне ежегодного 100-летнего наводнения, называется базовым уровнем подъема воды (BFE). FIRM также показывают зоны 500-летнего наводнения или зоны с вероятностью ежегодного наводнения 0,2 %. Они изображены в виде серой зоны X. Зона 100-летнего наводнения делится на три зоны: зона V, прибрежная зона A и зона A. Каждая из этих зон имеет разную степень риска затопления (рис. 3).

К зоне 100-летнего наводнения также относится зона, в которой все владельцы зданий, имеющие ипотечные кредиты с федеральным регулированием или страхованием, обязаны оформить страхование от наводнения. Для жилых построек взносы на страхование от наводнений в рамках Национальной программы страхования от наводнений (National Flood Insurance Program, NFIP) FEMA определяются соотношением между самым низким занимаемым этажом здания и BFE, указанным в FIRM в месте расположения строения, а также другими факторами. Для домов, построенных до составления FIRM, исторически предлагались субсидированные страховые ставки. Однако из-за недавних изменений в федеральном законодательстве эти субсидируемые ставки постепенно повышаются, чтобы со временем соответствовать актуарным ставкам, более точно отражающим риск наводнения, который угрожает зданию. В течение последних нескольких лет FEMA занималось обновлением FIRM для г. Нью-Йорка, которые были внедрены в 1983 году и последний раз обновлялись в 2007 году. В рамках обновления карт в декабре 2013 года FEMA выпустило обновленные карты для предварительного определения ставок страхования от наводнений (PFIRM), которые были пересмотрены в январе 2015 года (рис. 4). В большинстве мест эти PFIRM показывают расширенную 100-летнюю зону затопления. На этих картах также увеличен базовый уровень подъема воды для большей части города (рис. 5). Городские власти подали апелляцию в отношении PFIRM, потому что они завышают размер зоны 100-летнего наводнения из-за неточностей в анализе FEMA. В следующий раз FIRM будут обновляться не ранее 2026 года.

Рисунок 3. Зоны затопления, риски и стратегии (источник: DCP)



⁵Информация Департамента городского планирования (DCP), инициатива «Resilient Neighborhoods»: Отчет о Западном Челси (май 2016 г.) - <https://www1.nyc.gov/assets/planning/download/pdf/plans-studies/resilient-neighborhoods/west-chelsea/summary-report-west-chelsea.pdf>

Рисунок 4. Зоны наводнения согласно картам для предварительного определения ставок страхования от наводнений (PFIRM) (источник: DCP)

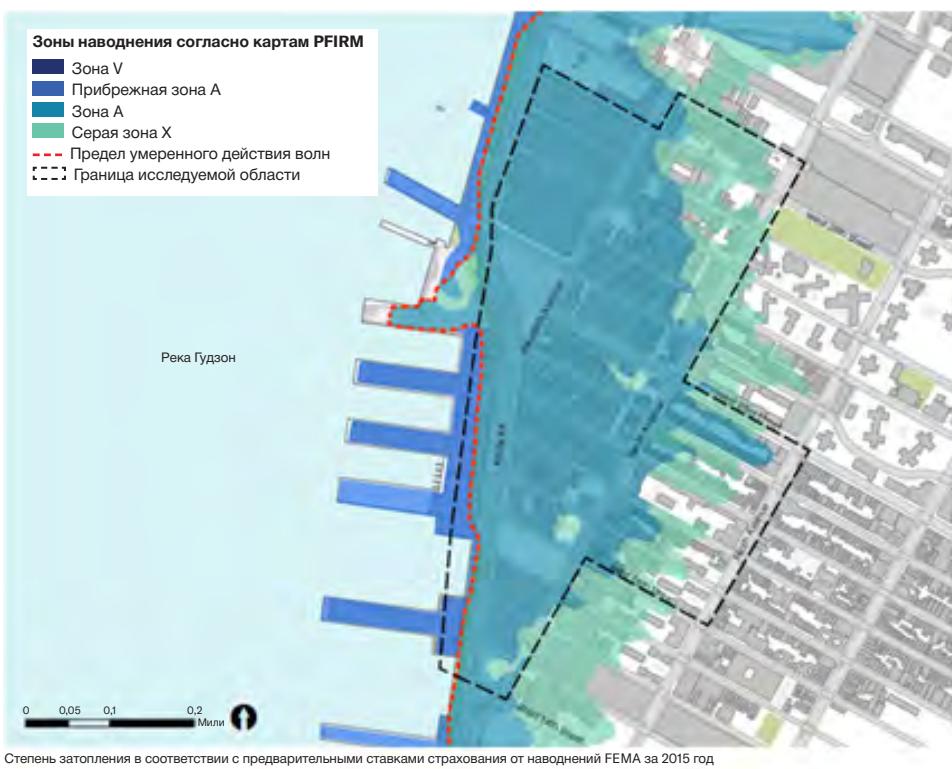
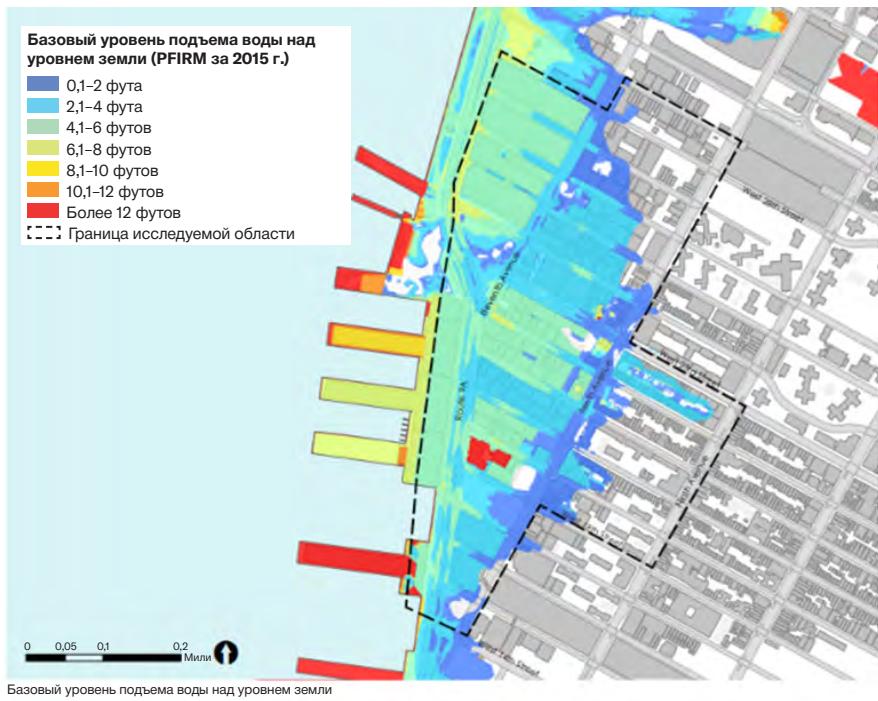


Рисунок 5. Базовый уровень подъема воды в 2015 году (источник: DCP)



Сводка в отношении рисков наводнений

- Западный Челси, как и многие другие районы в зоне затопления, представляет собой **низинные участки точечной застройки, которые уязвимы для затопления прибрежными штормовыми волнами**, что ставит под угрозу фонд зданий, наносит ущерб бизнесу, расположенному на первом этаже, нарушает работу галерейной системы планировки и оказывает негативное влияние на местных жителей.
- Учитывая повышение уровня моря, уязвимость района **в будущем возрастет**.
- После выпуска FEMA обновленных карт наводнений в декабре 2013 года **количество объектов недвижимости в зоне затопления увеличилось на 55 %**.

Влажная и сухая противопаводковая защита

Влажная противопаводковая защита — это метод, который предполагает перемещение вод внутри частей конструкции, расположенных ниже уровня подъема воды, и при этом обеспечивает устойчивость конструкции к нагрузкам, создаваемым водной массой. Сухая противопаводковая защита — это метод герметизации внешних стен здания от проникновения воды при затоплении, обеспечивающий его устойчивость к нагрузкам, создаваемым водной массой, ниже ожидаемого уровня затопления. Примеры приведены на рис. 6. Согласно требованиям Приложения G Строительного кодекса, все новые жилые помещения, а также существующие здания, которые существенно пострадали или находятся на стадии капитального ремонта, должны быть подняты выше проектного уровня подъема воды (Design Flood Elevation, DFE). Кроме того:

Все пространства ниже уровня DFE должны быть обеспечены либо влажной противопаводковой защитой, если здание имеет только жилые помещения, либо сухой противопаводковой защитой, если здание имеет нежилые помещения. Пространства, имеющие влажную противопаводковую защиту, могут быть использованы только как технический этаж или как паркинг, хранилище или место доступа в здание. Помещения, имеющие сухую противопаводковую защиту, могут быть использованы как нежилые. Кроме того, в жилых домах не разрешается предоставлять помещения, такие как подвалы, находящиеся ниже уровня земли, а механическое оборудование должно располагаться над уровнем DFE.⁶

Помещения с влажной противопаводковой защитой

ZCFR предусмотрит постоянное исключение площади первого этажа с влажной противопаводковой защитой из полезной площади для всех зданий, чтобы способствовать долгосрочному повышению устойчивости к наводнениям. Согласно требованиям «Стандартов строительства зданий, устойчивых к наводнениям», первый этаж жилых зданий должен иметь влажную противопаводковую защиту, в связи с чем ограничивается использование данных помещений: в них может располагаться только паркинг, хранилище и/или доступ в здание. Документ «Зонирование для защиты от наводнений» 2013 г. учитывает данный аспект, полностью исключая площади первого этажа с влажной противопаводковой защитой из полезной площади здания. В 2013 году городские власти также внесли в Строительный кодекс требование о включении дополнительной высоты для повышения безопасности в размере одного или двух футов (так называемого «Подъема устойчивой к наводнениям конструкции» [Flood Resistant Construction Elevation, FRCE]). Все здания (кроме домов, в которых проживает одно домохозяйство), должны быть приподняты на 1 фут выше базового уровня подъема воды или иметь противопаводковую защиту на этой высоте.

Для новых зданий исключения ограничиваются площадками, на которых расположены закрытые пандусы и лестницы, чтобы доступ в здание находился внутри. ZCFR предусмотрит полное исключение площади первого этажа с влажной противопаводковой защитой из полезной площади для новых и существующих зданий.

Помещения с сухой противопаводковой защитой

Для создания безопасной и оживленной пешеходной зоны ZCFR будет поощрять формирование активно используемых нежилых помещений с сухой противопаводковой защитой на первых этажах зданий вдоль торговых улиц. Несмотря на то, что данный метод позволяет располагать помещения близко к уровню земли, что позволяет обеспечить непрерывность розничной торговли на торговых улицах города, он оказался довольно дорогостоящим. Для новых зданий исключения ограничиваются площадками, на которых расположены закрытые пандусы и лестницы, чтобы доступ в здание находился внутри.

⁶Описание проекта Департамента городского планирования (DCP) – Зонирование для обеспечения устойчивости к прибрежным наводнениям, стр. 2 - <https://www1.nyc.gov/assets/planning/download/pdf/plans-studies/flood-resiliency-update/project-description.pdf>

Рисунок 6. Примеры сухой и влажной противопаводковой защиты (источник: DCP)



**NYC
PLANNING**

*DFE определяется путем прибавления дополнительной высоты для повышения безопасности (данний параметр указан в Приложении G) к базовому уровню подъема воды (BFE), т. е. уровню, до которого может подниматься вода в зоне ежегодного наводнения с вероятностью 1 %, показанному на картах FEMA.

Устойчивость к наводнениям прибрежной зоны: Chelsea, Chelsea Addition, Elliott и Fulton

Chelsea, Chelsea Addition, Elliott и Fulton частично расположены в зоне затопления. Зонирование для обеспечения устойчивости к прибрежным наводнениям (ZCFR) упрощает процесс проектирования жилых комплексов путем определения зоны расположения участка и его применимости для застройки. Решение состоит в том, чтобы рассматривать наихудший сценарий наводнения с вероятностью 0,2 % (500-летнее наводнение), который требует испытания зданий на соответствие этим требованиям (рис. 7). Подкомитет по капитальному финансированию должен обеспечить максимальную защиту и устойчивость к изменению климата, поскольку участки 500-летнего наводнения могут превратиться в участки 100-летнего наводнения по мере продолжения изменения климата.

Рисунок 7. Участки 100-летнего (1 %) и 500-летнего (0,2 %) наводнения в районе жилых комплексов Fulton и Elliott-Chelsea

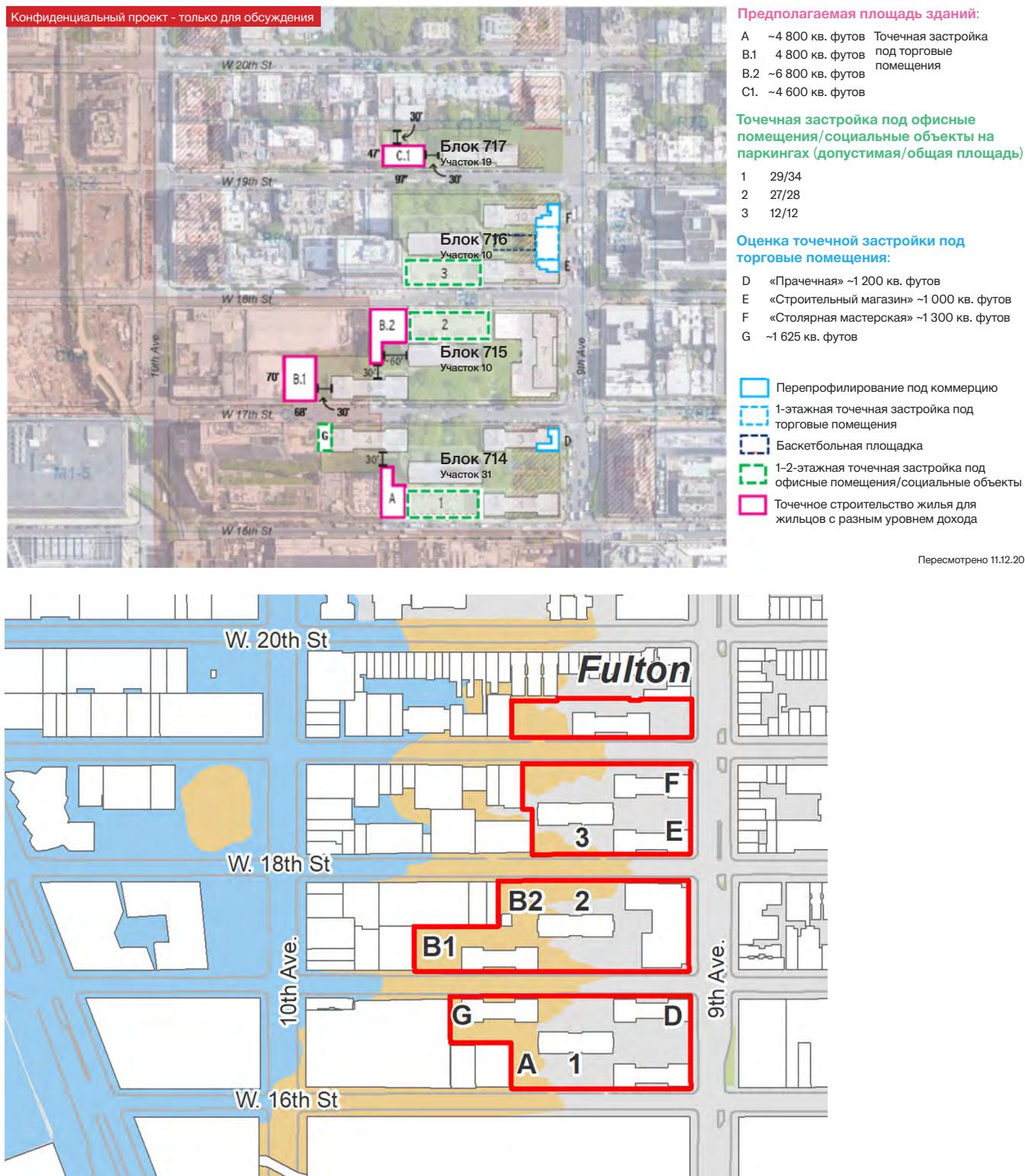


Участки жилого комплекса NYCHA в Chelsea, подверженные затоплению

Участки, подверженные затоплению в комплексе Fulton (1, 2, 3, A, B1, B2, C1, G), находятся в зоне 500-летнего наводнения (4 жилых здания, 4 здания под офисные помещения/социальные объекты точечной застройки), все налогооблагаемые участки частично находятся в зоне 100-летнего наводнения.

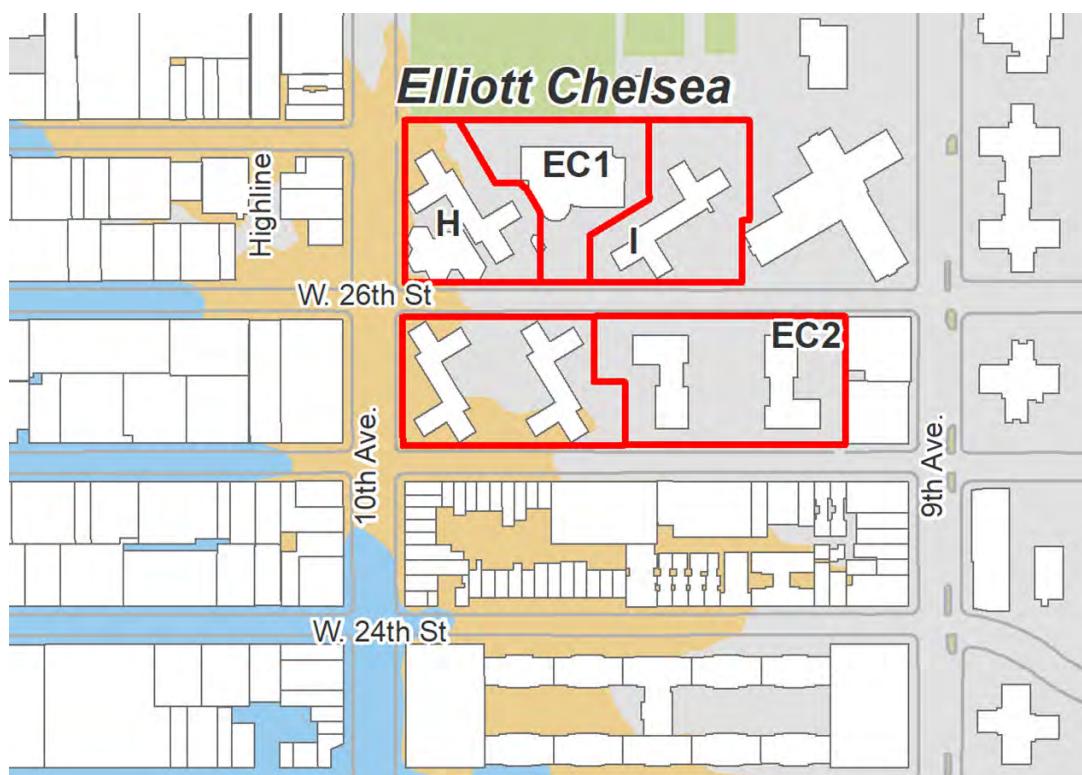
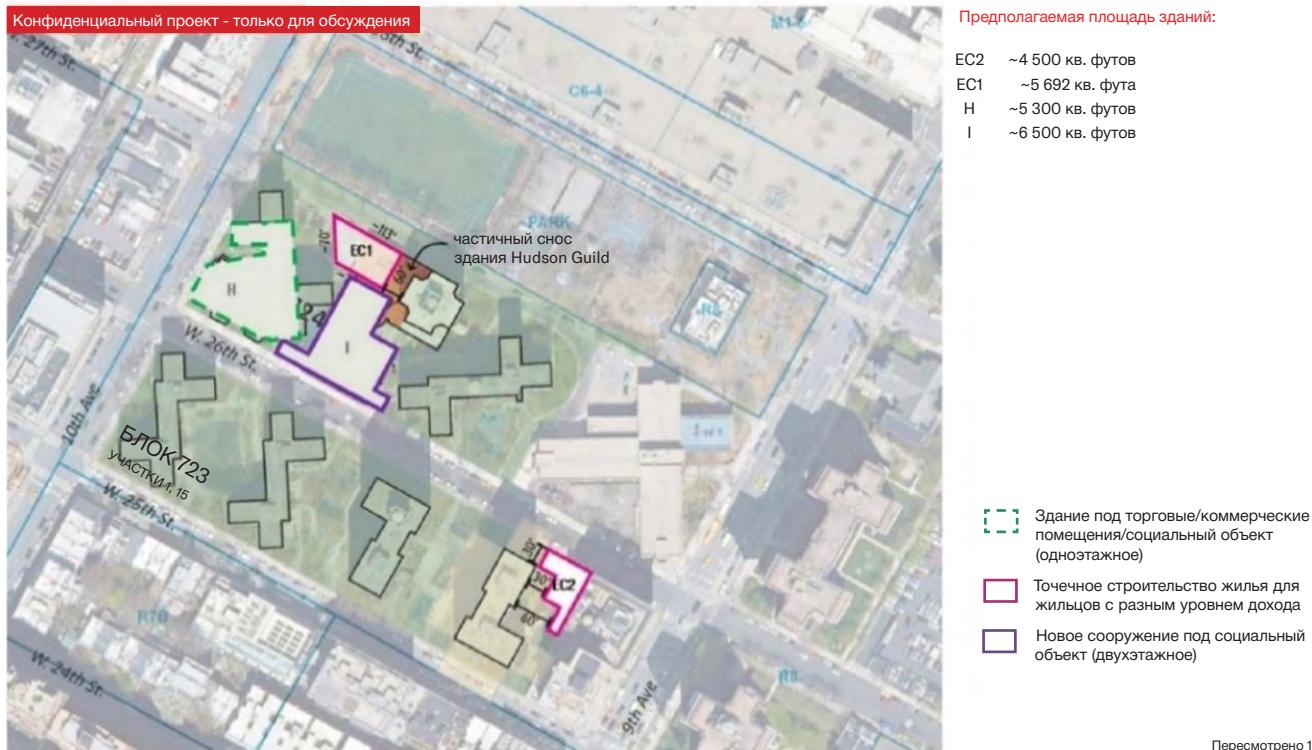
Участки, подверженные затоплению в комплексе Elliott-Chelsea (H и I), находятся в зоне 500-летнего наводнения (1 здание под торговые/комерческие помещения/социальный объект, 1 новый социальный объект); оба налогооблагаемых участка частично находятся в зоне 500-летнего наводнения.

Рисунок 8. Рекомендуемые Подкомитетом по капитальному финансированию карты участков: общая карта комплекса Fulton и карта зон 100 и 200-летнего наводнения⁷ (оранжевый цвет — зона 500-летнего (0,2 %) наводнения, синий цвет — зона 100-летнего (1 %) наводнения): участки 1, 2, 3, G, A, B1, B2, C1 находятся в зоне 500-летнего наводнения (4 жилых здания, 4 здания под офисные помещения/социальные объекты точечной застройки); все участки частично находятся в зоне 100- и 500-летнего наводнения.



⁷Информация об округах Департамента городского планирования г. Нью-Йорка (DCP): округ 4 Манхэттена <https://communityprofiles.planning.nyc.gov/manhattan/4#floodplain>.

Рисунок 9. Рекомендуемые Подкомитетом по капитальному финансированию карты участков: общая карта комплекса Elliott-Chelsea и карта зон 100 и 200-летнего наводнения в Elliott-Chelsea (оранжевый цвет – зона 500-летнего (0,2%) наводнения, синий цвет – зона 100-летнего (1%) наводнения): участки H и I находятся в зоне 500-летнего наводнения (1 здание под торговые/коммерческие помещения/социальный объект, 1 новый социальный объект; оба участка частично находятся в зоне 500-летнего наводнения).



Требования в отношении участка застройки и рекомендации

- **Применимость для застройки:** Требования для зоны 500-летнего (с вероятностью 0,2 % в год) наводнения должны распространяться на все жилые комплексы NYCHA Chelsea, Chelsea-Addition, Elliott и Fulton.
- **Требования в отношении новых сооружений:** Чтобы обеспечить достаточную высоту первого этажа здания (без создания помещений с малой высотой потолка), во входных модулях жилых зданий должна быть обеспечена сухая противопаводковая защита для всех новых сооружений. На первом этаже социального объекта на участке B1 по адресу West 17th Street также будет установлена сухая противопаводковая защита. В других зданиях под торговые и коммерческие помещения будет обеспечена влажная противопаводковая защита.
- **Требования в отношении первого этажа:** Торговые и коммерческие помещения, расположенные на первом этаже, должны иметь влажную противопаводковую защиту. Входы в здания должны иметь сухую противопаводковую защиту согласно Приложению G Строительного кодекса.
- **Требования в отношении торговых помещений:** Помещения, перепрофилированные под коммерцию, должны иметь влажную противопаводковую защиту. Торговые помещения на участке Fulton могут иметь сухую противопаводковую защиту согласно Приложению G Строительного кодекса. На первые 30 футов торговых помещений распространяется исключение, однако в некоторых случаях может потребоваться установка металлической решетки. Арендатору помещения под торговлю желательно установить сухую противопаводковую защиту, в противном случае сумма страховых выплат может быть ниже.
- **Требования к социальным объектам:** В социальных объектах должна быть обеспечена сухая противопаводковая защита. На первые этажи зданий Hudson Guild распространяются те же требования, что и на здания под торговые помещения.
- **Требования в отношении паркинга:** На паркингах между двумя перекрестками по всей территории Fulton разрешается установить влажную противопаводковую защиту.
- **Допуски по высоте:** Новые здания точечной застройки NYCHA в Chelsea могут получить преимущества в отношении высоты и FAR в зоне 500-летнего наводнения в рамках новой системы зонирования только в том случае, если они полностью соответствуют требованиям Приложения G. Исключение для FAR с целью обеспечения устойчивости к наводнениям не требуется, так как FAR для предлагаемых новых зданий точечной застройки существенно ниже, чем в жилых комплексах NYCHA. Для обеспечения защиты от наводнения допускается увеличение высоты; этот допуск на увеличение высоты определяется базовым уровнем затопления (BFE). Налогооблагаемые участки NYCHA имеют BFE в диапазоне 2–4 фута. Этот стандарт допускает увеличение высоты на 5 футов. Таким образом, в рамках плана максимальная высота должна быть увеличена с 220 до 225 футов в комплексе Fulton и с 240 до 245 футов в комплексе Elliott-Chelsea.
- **Требования к существующим зданиям:** В существующих зданиях все механические системы и системы отопления должны быть перенесены выше первого этажа. Во всех входных модулях комплекса Fulton должна быть обеспечена сухая противопаводковая защита. Для всех лифтов, оборудования или лифтовых шахт должна быть обеспечена сухая противопаводковая защита.

Рекомендованные участки и требования Подкомитета по капитальному финансированию к противопаводковой защите, установленные для комплексов NYCHA⁸

№ участка	Площадь здания (кв. футы)	Кол-во этажей	Общая площадь (кв. футы)	Чистая общая площадь (кв. футы)	Общее кол-во квартир	Предлагаемое назначение	Нахождение в зоне затопления	Противопаводковая защита (влажная/сухая)	BFE (PFIRM за 2015 г.)	Стоимость для NYCHA
Fulton										
Участок A	4 800	22	105 600	84 480	105	Жилое помещение	0,2 %	Сухая ⁹		19 836 303
Участок B1	4 800	22	105 600	84 480	105	Жилое помещение	0,2 %	Сухая	0,1-2 фута	14 643 553
Участок B2	6 800	22	149 600	119 680	149	Жилое помещение	0,2 %	Сухая	0,1-2 фута	28 123 313
Участок C1	4 600	22	101 200	80 960	101	Жилое помещение	0,2 %	Сухая	0,1-4 фута	18 650 949
Участок 1	8 083	2	14 883	13 394	0	Офисное помещение/ социальный объект	0,2 %	Сухая		4 785 203 (суммарное значение для точечной застройки под офисные или социальные объекты на участках 1, 2, 3 и G)
Участок 2	4 410	2	7 710	6 939	0	Офисное помещение/ социальный объект	0,2 %	Сухая	0,1-2 фута	
Участок 3	7 200	2	14 400	12 960	0	Офисное помещение/ социальный объект	0,2 %	Сухая	0,1-2 фута	
Участок G	1 625	1	1 625	1 544	0	Офисное помещение/ социальный объект	0,2 %	Сухая	0,1-2 фута	
Участок D	1 200	1	1 200	1 140	0	Точечная застройка под торговые помещения и перепрофилирование		Влажная		4 698 173 (суммарное значение для перепрофилирования под коммерцию участков Fulton D, E, F и точечной застройки на участках F и E)
Участок E	1 000	1	1 000	950	0	Точечная застройка под торговые помещения и перепрофилирование		Влажная		Точечная застройка участка F
и E	3 800	1	3 800	3 800	0	Точечная застройка под торговые помещения и перепрофилирование		Влажная		
Участок F	1 300	1	1 000	950	0	Точечная застройка под торговые помещения и перепрофилирование		Влажная		
Итого	49 618		507 618	411 277	460					\$90 737 494
Elliott										
Chelsea										
Участок EC 1	5 692	24	136 608	27 322	109 286	Жилое помещение		Сухая		\$ 3 812 654 (суммарное значение для участков EC1 и I)
Участок I	18 000	2	18 000	1 800	16 200	Новый социальный объект	0,2 %	Сухая		
Участок EC 2	4 500	22	99 000	19 800	79 200	Жилое помещение		Сухая		\$18 758 272
Участок H	11 800	1	11 800	590	11 210	Офисное помещение/ социальный объект	0,2 %	Сухая		\$7 599 294
Итого	71 628		265 408		215 896					\$30 170 220
Общая площадь зданий		Итого общая площадь (кв. футы)		Чистая общая площадь (кв. футы)					Итоговая стоимость для NYCHA	
89 610		773 026		627 173						\$120 907 714

⁸Расчетная площадь здания, общая площадь (Gross Floor Area, GFA), чистая общая площадь, средний размер квартиры, общее количество квартир, а также стоимость для NYCHA указаны на основании финансовой модели, разработанной Рабочей группой Подкомитета по капитальному финансированию, и должны рассматриваться как набор параметров, а не как окончательный план для выделения финансирования.

⁹Входы в жилые здания должны быть обеспечены сухой противопаводковой защитой.

Приложение Н.

Анализ реализованных проектов

NYCHA является крупнейшим жилищным агентством в Северной Америке, поэтому найти аналогичные жилищные агентства для сравнения не просто. Однако Рабочая группа, следуя принципам открытости, проявила готовность изучать разные подходы и наработки, расширив диапазон поиска моделей, которые помогут разработать процесс реновации и эффективного содержания жилых комплексов Fulton, Elliott, Chelsea и Chelsea Addition.

Ниже рассматриваются два примера: один из другой части США и один – с другого берега Атлантического океана. Оба эти примера дают хороший материал и примеры для изучения и внедрения в городе Нью-Йорке.

I. Анализ реализованных проектов: Великобритания

Авторы: Хезер Бек (Heather Beck), Джессика Катц (Jessica Katz), CHPC

* Часть этого раздела включена в отчет CHPC «Public Housing Revolution: Lessons from London», опубликованный в октябре 2019 года.

Великобритания занимается устранением кризиса в сфере общественного жилья, масштаб которого превосходит кризис, с которым сейчас столкнулось NYCHA. Основные принципы и идеи почерпнуты из исследования, проведенного Совет граждан по вопросам жилищного строительства и планирования (Citizens Housing and Planning Council, CHPC), встреч с ключевыми руководителями, отвечающими за политики и принятие решений, и личной поездки для ознакомления с положением дел с обеспечением участия жильцов в Великобритании.

Хотя осуществление мер по обновлению в Великобритании еще не завершено, можно выделить несколько основных принципов, которые позволили трансформировать общественный жилой фонд.

Три основных принципа:

1. Был разработан стандарт достойного жилья (Decent Homes Standard), и местные советы обязаны соблюдать этот стандарт.
2. Знания и опыт жильцов соединяются с ресурсами из сферы доступного жилья.
3. Набор различных вариантов дает жильцам и местным советам возможность решать, каким способом лучше достичь стандарта достойного жилья.

Важную роль в успехе любого плана восстановления играет ориентированный на жильцов процесс, который предусматривает процедуры значимого участия жильцов в составлении и исполнении планов, касающихся жилья. Жильцы, как полагается, играют центральную роль при принятии решений, с подтверждением их знаний и опыта как потребителей жилищных услуг. В условиях, когда значение доступного жилья повышается и в сегмент доступного жилья привлекаются новые ресурсы, представители отрасли должны совместно с жильцами создать план, который работает для всех участников. Реальное участие жильцов возможно только в том случае, когда существует набор вариантов, чтобы жильцы могли делать реальный выбор, определяя будущее своего жилого комплекса.

Деятельности жильцов и сектора доступного жилья способствует требование о соблюдении стандарта достойного жилья, который ставит перед ними ясную и определенную цель. Для оживления сферы общественного жилья федеральное правительство требует участия жильцов и одобрения жильцами каждого плана.

Принятие решений с участием всех сторон

В Великобритании съемщики общественного жилья, местные власти и поставщики жилья имеют сбалансированные роли, так как они должны принимать решения совместно. Чтобы обеспечить соблюдение стандарта достойного жилья, национальное правительство разрешает местным советам и жильцам составлять набор вариантов на основе уникальных потребностей каждого жилого комплекса. Это формирует среду, в которой жильцы могут осуществлять план, который соответствует их потребностям и ценностям.

Жильцы некоторых общественных жилых комплексов выбрали переход к владельцу и менеджеру доступного жилья, снос существующих зданий и редевелопмент участков с постройкой нового доступного жилья с гарантией, что им будет предоставлено новое построенное жилье. В других случаях, когда реновация не требовалась, жильцам разрешают выбирать новую структуру управления. Например, жильцы могут заключить договор с жилищным агентством, чтобы самостоятельно выполнять часть функций, связанных с управлением жилым комплексом. Каждое решение отражает волю жильцов, образующих сообщество.

Возможность выбора из набора вариантов подтверждает, что нет одного идеального решения и что люди различаются в выборе подхода к восстановлению общественного жилья.

ii. Анализ реализованных проектов: Сан-Франциско

Перевод в программу RAD в Сан-Франциско было историческим событием, потому что Жилищное агентство Сан-Франциско (San Francisco Housing Authority, SFHA) за три года перевело в эту программу все 28 своих жилых комплексов, а это в общей сложности 3 482 квартиры, в которых проживают более 10 000 человек. Первоначально SFHA оценивало капитальные потребности в \$270 млн, но позднее определило, что для надлежащего ремонта всех квартир потребуется более \$1 млрд. Чтобы эффективнее решить такую масштабную проблему, был установлен процесс, в котором приоритетное значение имели проблемы безопасности жизни, за которыми следовали задачи, связанные с внешней оболочкой зданий, общими помещениями и модернизацией квартир. Хотя весь объем жилого фонда SFHA сравним с 1-2 жилыми комплексами NYCHA, в этом случае есть ряд ключевых компонентов, которые полезны в контексте поиска NYCHA инновационного и коллективного подхода для осуществления капитального ремонта четырех жилых комплексов в Челси.

Ключевые компоненты:

Для каждого из 28 жилых комплексов SFHA исполнительная группа включала в качестве руководителя партнерскую некоммерческую организацию, которая знакома с соответствующим районом города и имеет тесные связи с жильцами комплекса. Такая изначально заложенная связь с районом города подчеркивала добросовестность намерений.

Разработкой плана занималось большое сообщество, объединившее несколько сот людей из 72 организаций, ассоциаций жильцов, некоммерческих поставщиков услуг, застройщиков доступного жилья, профсоюзов, частных застройщиков и представителей государственных учреждений.

Комплексный набор социальных услуг, сочетающий перевод, медицинские услуги, развитие молодежи, велнес и управление досугом и услуги психического здоровья, для каждого комплекса обеспечивали учет и удовлетворение потребностей жильцов.

Интерактивное глубокое взаимодействие с жильцами принимало различные формы, чтобы люди могли участвовать в работе в той форме, которая наиболее удобна для них.

Чтобы устраниТЬ страхи и неопределенность, на ранних этапах работы SFHA публично заявило об обязательных условиях, включавших, в частности, следующее:

- 99-летний договор аренды, согласно которому исполнительная группа обязана сохранять доступность в течение всего срока действия договора
- Переселение существующих жильцов не допускается

- Повторная проверка права участия для существующих жильцов не допускается
- Способ расчета арендной платы не меняется
- Если требуется переселение, оно может быть только временным

iii. Модель управления силами жильцов

Составлено на основе концептуального документа «Resident Management Corporation: A Viable Option for Fulton House Residents», составленного Schulte Roth & Zabel LLP и Siegel Teitelbaum & Evans, LLP, февраль 2020 г.

По просьбе жильцов Fulton, входящих в состав Рабочей группы, компании Schulte Roth & Zabel LLP и Siegel Teitelbaum & Evans, LLP представили свой концептуальный документ об альтернативной модели управления объектом или улучшении, которое предусматривает выполнение жильцами роли менеджеров своего жилого комплекса. Согласно нормам HUD, жильцы могут создать управляющую компанию жильцов (RMC), если будут выбраны жильцы, которые будут выполнять обязанности членов совета директоров. Такие RMC должны быть инкорпорированы штатом как некоммерческие организации. RMC проверяет их способности и навыки выполнения управленических обязанностей и заключает договор на управление с жилищным агентством (PHA), в данном случае с NYCHA. Жилищное агентство (PHA) проверяет деятельность RMC как минимум раз в год для подтверждения соблюдения всех требований пригодности для проживания.

При переходе на модель RMC не требуется длительное обучение и техническая поддержка, чтобы жильцы могли надлежащим образом управлять своим жилым комплексом. В Сент-Луисе после забастовки квартиросъемщиков в 1969 году была основана организация Civic Alliance for Housing, которая занималась предоставлением обучения и технической помощи управляющим компаниям жильцов (RMC) в городе. Подобное обучение потребуется и в жилых комплексах Fulton, Chelsea, Elliott и Chelsea Addition Houses, чтобы заложить прочную основу знаний в сфере управления недвижимостью. Для успешной деятельности управляющих компаний жильцов (RMC) важнейшую роль играет финансирование технической поддержки и существующих капитальных потребностей. Хотя в стране существовало много моделей управляющих компаний жильцов (RMC), некоторые из которых просуществовали около 20 лет, большинство из них прекратили свое существование и передали дела своему местному жилищному агентству.

Приложение I.
Данные о посещении собраний, проведенных в декабре 2020 года

Дата	ВИРТУАЛЬНЫЕ СОБРАНИЯ ПО ZOOM для ЖИЛЬЦОВ жилых комплексов Chelsea, Chelsea Addition, Elliott и Fulton Houses	Кол-во присутствующих участников	Кол-во присутствующих жильцов
8.12.2020	Вторник 18:00–20:00	148	94
10.12.2020	Четверг 18:00–20:00	98	50
12.12.2020	Суббота 10:00–12:00	66	36
14.12.2020	Понедельник 10:00–12:00	82	36
16.12.2020	Среда 18:00–20:00	88	55
Итого:		482	271

Приложение J. Участие жильцов

Участие жильцов в процессе составления запроса предложения (RFP) (ЧЕРНОВАЯ ВЕРСИЯ)

Отказ от ответственности: Предлагаемая схема отбора застройщиков составлена по результатам обсуждений, проходивших в Рабочей группе в конце января 2021 года. Схема выбора застройщика будет дорабатываться с учетом информации, предоставляемой руководителями ассоциаций жильцов Челси до момента публикации запроса предложения (RFP).

Запрос предложения (RFP). Предлагаемый процесс выбора застройщика

Техническая проверка

- Проверяющие из NYCHA/Корпорация жилищного строительства (Housing Development Corporation, HDC) проводят первичный отбор предложений, удовлетворяющих следующим требованиям:
 - Полнота предложения
 - Соответствие требованиям, изложенным в RFP
 - Возможности финансирования
- Проверяющие из NYCHA/HDC оценивают предложения, прошедшие первичный отбор, в следующих областях:
 - Опыт и ресурсы в сфере девелопмента
 - Опыт управления объектами
 - Финансовое предложение
 - Качество предлагаемых планов капитального ремонта (т. е. нужно убедиться, что предложение может обеспечить 20-летнюю потребность в капитальных средствах согласно требованиям HUD)
- Предложения, соответствующие техническим критериям, переходят на следующий этап.

Конкурентный анализ

- Руководители ассоциаций жильцов совместно с проверяющими из NYCHA/HDC подтверждают предложения, которые прошли этап технической проверки.
 - Жильцы должны подписать соглашение о конфиденциальности и конфликте интересов.
- Проверяющие из NYCHA/HDC и руководители ассоциаций жильцов оценивают предложения в следующих областях:
 - Цели и приоритеты сообщества, включая соответствие рекомендациям Рабочей группы
 - План управления объектами
 - План обеспечения участия жильцов
 - Проектирование
- Проверяющие из NYCHA/HDC и руководители ассоциаций жильцов проводят собеседования с застройщиками, выбранными в качестве финалистов.

Выбор застройщика

- Подготавливается окончательная версия оценочных карт, и результаты представляются в табличном виде.
- Проверяющие из NYCHA/HDC и руководители ассоциаций жильцов проводят собрание, чтобы рассмотреть окончательные результаты по оценочным картам и составить рекомендации по выбору застройщика.

