

# ПУТЬ К РЕМОНТАМ И РЕНОВАЦИЯМ

Chelsea, Chelsea  
Addition, Elliott и Fulton  
Houses  
2019-2020

примите участие в разговоре с целью  
защиты и сохранения своего дома.

# Содержани

- 1.** Общие сведения - Краткое описание Капитальных нужд, Рабочей группы и Предлагаемых решений
- 2.** Краткий обзор обсуждения с жильцами и следующие шаги
- 3.** Краткое изложение рекомендаций
  - Капитальное финансирование
  - Права жильцов
  - Вовлечение жильцов

# ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Десятилетия сокращения финансирования привели здания Жилищного управления г. Нью-Йорка (NYCHA) в крайне запущенное состояние. Ремонт зданий и реконструкция квартир в Chelsea, Chelsea Addition, Elliott и Fulton Houses оценивается приблизительно в \$366 млн. Кризис COVID-19 сделал необходимость ремонта более острой.

---

Рабочая группа Chelsea - это группа жильцов, выборных должностных лиц и их персонала, членов Общественного совета (Community Board) 4, сотрудников NYCHA, а также активистов и юридических защитников в области доступного жилья. Они сотрудничали, чтобы разработать план, который увеличивает необходимое для ремонта финансирование и защищает права жильцов, доступную арендную плату и качество жизни. Важно отметить, что план не допускает сноса каких-либо зданий, в которых проживают жильцы.

С осени 2019 года Рабочая группа узнала от жильцов об их потребностях и приоритетах, работая с ними над рассмотрением различных способов достижения трех целей:

1. Удовлетворить потребности Chelsea NYCHA в капитале\* сегодня и в будущем;
2. Защитить существующие права жильцов государственного жилья и заполнить имеющиеся пробелы, обеспечивая дополнительную защиту жильцов до, во время и после ремонта, и
3. Обеспечить четкое, последовательное и ответственное участие жильцов в процессе ремонта и после.

\*Потребности в капитале - это деньги, необходимые для ремонта или реконструкции зданий

# СКОЛЬКО ЭТО СТОИТ, И КАК ЗА ЭТО ЗАПЛАТИТЬ

Чтобы определить общую стоимость ремонта зданий и квартир, Рабочая группа изучила Оценку физического состояния (Physical Needs Assessment, PNA) NYCHA за 2017 год для Chelsea, Chelsea Addition, Elliott и Fulton Houses. PNA представляет собой перечень основных затрат на ремонт. Рабочая группа изучила указанные в PNA расходы и включила другие необходимые затраты на ремонт, оценив общую стоимость в \$366 млн. Эта сумма учитывает инфляцию и включает в себя такие работы, как: установка новых кухонь и ванных комнат в каждой квартире, новых лифтов, улучшение систем безопасности и отопления в каждом здании, открытых площадок и зон отдыха, а также многое другое.

Существенное увеличение федеральной поддержки маловероятно, а власти штата и города не в состоянии самостоятельно финансировать весь ремонт и текущее обслуживание. Таким образом, План Рабочей группы Chelsea включает несколько стратегий оплаты ремонта, в том числе: программу по оказанию помощи в аренде жилья (Rental Assistance Demonstration, RAD), реализуемую NYCHA как программа PACT (Совместная приверженность в обеспечении постоянной доступности) [1] (называемая PACT или конверсия по программе PACT), строительство нового жилья для семей со смешанным доходом и коммерческих площадей, а также средства из Фонда доступного жилья West Chelsea.

## ПРАВА ЖИЛЬЦОВ + ИХ ЗАЩИТА

Рабочая группа разработала рекомендации, которые обеспечат жильцам такую же или лучшую юридическую и нормативную защиту после конверсии по программе PACT, как и в рамках программы государственного жилья. Рабочая группа рекомендует изменения для обеспечения следующего:

- Арендные платы не увеличатся, и в результате конверсии не будет никаких новых платежей, не связанных с арендной платой;
- Более широкие или, как минимум, такие же законные права жильцов оставаться в своих домах и защиту от выселения или потери субсидии;
- Более совершенные или, по крайней мере, аналогичные правила в отношении правопреемства, размера квартиры, разрешения на проживание в жилкомплексе или запросов на переезд;
- Значимое и обеспеченное правовой санкцией право жильцов участвовать в принятии решений по действующим в жилкомплексе правилам и возможность оспаривать решения, с которыми жильцы не согласны

## ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С ЖИЛЬЦАМИ

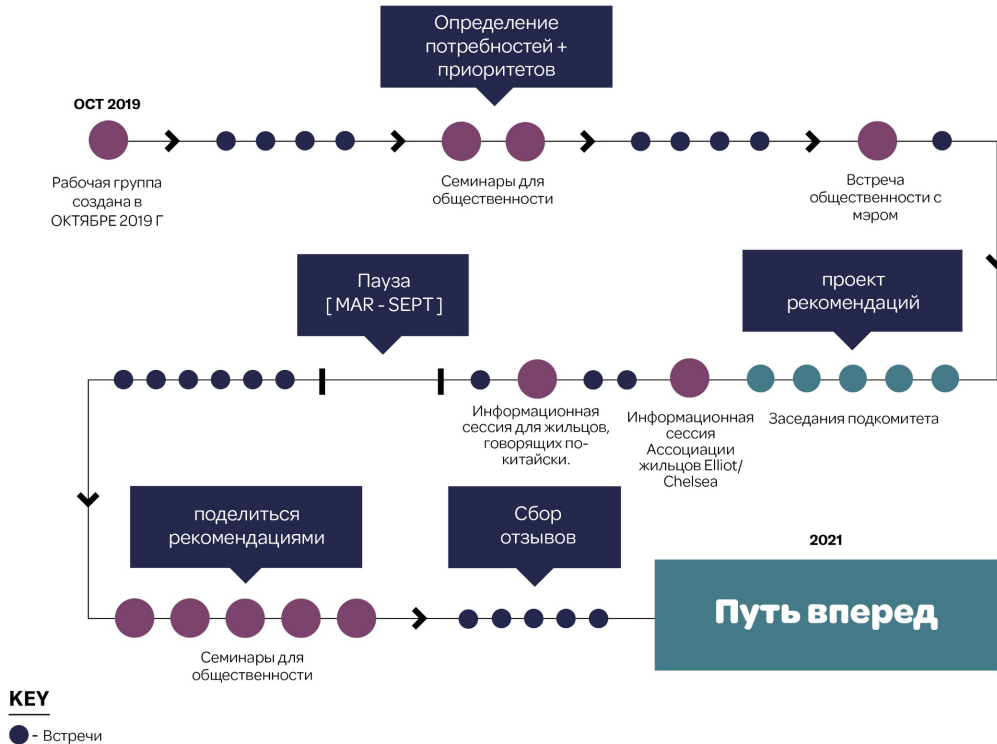
Рабочая группа следит за тем, чтобы жильцы принимали активное участие в выполнении этого плана на протяжении всего процесса ремонта, направляя его везде, где это возможно. Необходимо уделять первоочередное внимание опыту и потребностям жильцов, и NYCHA должно тесно сотрудничать с Ассоциациями жильцов (RA) и местными жителями во время планирования, ремонта и управления после ремонта.

# ЧТО МЫ СЛЫШАЛИ ОТ ЖИЛЬЦОВ

[CHELSEA, CHELSEA ADDITION, ELLIOTT И FULTON HOUSES]

Рабочая группа проводила регулярные встречи с октября 2019 г. (за исключением паузы в начале пандемии) для выработки своих рекомендаций. Многие лидеры Ассоциаций жильцов и другие жильцы из жилкомплексов Chelsea NYCHA приняли участие во встречах Рабочей группы. Было важно, чтобы жильцы вносили большой вклад, поэтому в конце 2019 года Рабочая группа провела серию общественных собраний, чтобы лучше понять потребности и приоритеты жильцов для будущего своего сообщества. Многие также выразили свои опасения и озабоченность. Эта обратная связь помогла сформировать обсуждения и рекомендации Рабочей группы.

## ГРАФИК ОБЩЕГО ПРОЦЕССА



Примите участие в разговоре с целью защиты и сохранения своего дома.

# ЧТО МЫ УСЛЫШАЛИ

Ключевые темы на общественных собраниях, проведенных в ноябре 2019 года, которые помогли получить информацию для исследований и обсуждений:

## 1. ДОЛГОСРОЧНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

Главным приоритетом жильцов было удержание арендной платы на уровне максимум 30% от годового дохода в долгосрочной перспективе.

## 2. НИКАКОГО СНОСА ЗДАНИЙ

Защита всех существующих жилых домов от сноса была вторым приоритетом для жильцов, особенно жильцов из Fulton Houses.

## 3. БЕЗОПАСНОСТЬ + ПРАВОПОРЯДОК

Решение проблемы общественной безопасности было третьим приоритетом, определенным жильцами. Сокращение нашествия вредителей, улучшение утилизации отходов и другие меры безопасности были особенно важны для жильцов Elliott-Chelsea.

2

сессии взаимодействия:  
20 + 21 ноября 2019  
года

228

Всего  
посетителей

135

Участвовали  
жильцов NYCHA

Ниже приведены несколько прямых цитат жильцов, которые поделились своими самыми большими надеждами и опасениями относительно процесса обновления.

## САМЫЕ БОЛЬШИЕ НАДЕЖДЫ

«Больше доверия и прозрачности между NYCHA и жильцами. Придание приоритета жилищным проблемам квартиросъемщиков NYCHA».

«Спасти наши жилкомплексы, найдя справедливый и резонный источник финансирования».

«Удерживать арендную плату на уровне 30%, чтобы привести в порядок квартиры и территорию с целью обеспечения лучшего качества жизни».

«Доступные, безопасные, чистые здания».

## САМЫЕ БОЛЬШИЕ ОПАСЕНИЯ

«Я боюсь потерять дом и вернуться в приют из-за слишком высокой арендной платы за пределами NYCHA. Я хочу остаться в своем доме со своей семьей».

«Быть вытесненным из нашего популярного микрорайона из-за чрезмерно высоких цен».

«Что мы можем потерять свою квартиру, и нас переселят в место, куда мы не хотим переезжать».

«Ничего не будет решено, и все будет проигнорировано».

## СЛЕДУЮЩИЕ ШАГИ:

В начале декабря рабочая группа Chelsea проводит еще один раунд собраний по взаимодействию с жильцами, на котором вы можете узнать о рекомендациях, поделиться своими отзывами и помочь сформировать будущее своего дома и сообщества! Вы нужны нам! Пожалуйста, посетите предстоящие виртуальные сессии.

4

Для получения более подробной информации, пожалуйста, свяжитесь с нами через [FultonChelsea@hesterstreet.org](mailto:FultonChelsea@hesterstreet.org)

# 3 РЕКОМЕНДАЦИИ КРАТКИЙ ОБЗОР

В следующих разделах предоставляется более подробная информация о рекомендациях, включенных в План Рабочей группы Chelsea NYCHA. Рекомендации были разработаны тремя подкомитетами и согласованы всей Рабочей группой. Все три набора рекомендаций взаимосвязаны и должны работать вместе. Они отвечают потребностям и приоритетам жильцов Chelsea, Chelsea Addition, Elliott и Fulton Houses и защищают долгосрочную доступность, справедливость и жизнестойкость сообщества NYCHA в Chelsea, Elliott и Fulton.

Рекомендации Плана Рабочей группы Chelsea NYCHA размещены в трех разделах:

1. Капитальное финансирование
2. Права жильцов и их защита
3. Взаимодействие с жильцами

Окончательный отчет, включая подробные рекомендации и ваши отзывы, будет доступен для публичного ознакомления в начале 2021 года.

# КАПИТАЛЬНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ

Стоимость ремонта всех квартир, зданий и новой системы отопления оценивается примерно в \$366 млн. Предполагая, что федеральное финансирование, финансирование штата и города будет значительно меньше \$366 млн., Подкомитет по капитальному финансированию (Capital Finance Subcommittee, CFS) рассмотрел многие варианты финансирования для разработки рекомендаций, которые обеспечивают немедленную реновацию и ремонт всех квартир Chelsea, Chelsea Addition, Elliott и Fulton Houses.

CFS на протяжении всего процесса заключались в следующем:

1. Удовлетворить срочные потребности в капитальном ремонте зданий Chelsea, Chelsea Addition, Elliott и Fulton Houses без сноса жилых домов;
2. Обеспечить, чтобы жильцы NYCHA продолжали играть центральную роль в ремонте своих домов и постоянном развитии своего сообщества;
3. Рассмотреть и проанализировать все варианты капитального финансирования; а также
4. Получить максимальный объем отзывов от жильцов NYCHA и членов Рабочей группы.

**Рекомендации Рабочей группы отвечают потребностям жильцов Chelsea, Chelsea Addition, Elliott и Fulton Houses, а также условиям общины, которая окружает Chelsea. Благодаря сочетанию конверсии по программе РАСТ [2], жилой и коммерческой застройки, а также Фонда доступного жилья West Chelsea [3], план Рабочей группы:**

- Полностью финансирует ремонт существующих зданий на сумму около \$366 млн., включая ремонт кухонь и ванных комнат, новые лифты, новые системы отопления и многие другие ремонтные работы;
- Обеспечивает улучшение безопасности, открытых зеленых насаждений, общественных территорий, автостоянки и вывоза мусора;
- Учитывает контекст микрорайона Chelsea с точки зрения высоты и дизайна зданий;
- Повышает социальную справедливость микрорайона за счет сохранения и расширения доступного жилья и создания местных рабочих мест;
- Защищает права жильцов и качество их жизни;
- Обеспечивает центральную роль жильцов в определении будущего своего дома и микрорайона, предоставляя им постоянную роль в принятии решений на всех этапах проектирования, строительства и в дальнейшем будущем.



Рекомендации Рабочей группы включают:

- Требования касательно прав жильцов и взаимодействие в рамках PACT;
- Объем капитальных реновационных работ во всех существующих квартирах Chelsea, Chelsea Addition, Elliott и Fulton Houses;
- Подбор и состав Команды жилкомплекса, включая некоммерческого партнера;
- Установление рабочих отношений между Ассоциациями жильцов и Командой жилкомплекса; а также
- Требования по доходу для вновь построенных квартир в застройке

## ПРАВА ЖИЛЬЦОВ И ИХ ЗАЩИТА

Подкомитет по правам жильцов и их защите работал над тем, чтобы как нынешние, так и будущие жильцы имели надежные права, если произойдет конверсия по программе PACT. Подкомитет по правам жильцов и их защите провел подробный анализ арендных и контрактных документов, изучил проблемы жильцов и разработал рекомендации о том, как NYCHA может лучше защитить и расширить права жильцов.

**Ниже приводится краткое изложение областей, по которым Рабочая группа вынесла рекомендации.**

- **Стремиться установить верхний предел арендной платы, установленный на уровне арендной платы по контракту,** для всех квартир, конвертируемых в рамках программы PACT, чтобы не допустить, чтобы жильцы с более высокими доходами платили арендную плату выше рыночной, и снизить повышенные риски выселения и переселения. Министерство жилищного строительства и городского развития США должно будет утвердить предел арендной платы.
- **Изменить договор об аренде, чтобы обеспечить квартиросъемщикам такие же или более широкие права, когда дело доходит до выселения и сохранения их субсидии,** особенно когда прекращение аренды основано на действиях отдельных членов семьи, и чтобы защиты жильцов от дел о выселении, связанных с причинением помех и неудобств владельцу недвижимости.
- **Обеспечить, чтобы жильцы не несли дополнительных расходов в рамках конверсии по программе PACT,** включая штрафы за просрочку платежа или более высокие сборы за такое бытовое оборудование, как кондиционеры или стиральные машины, домашних животных, автостоянку или повреждение квартиры жильцом/tenant.
- **Привлекать жильцов к формированию Правил проживания во время и после конверсии по программе PACT,** ограничивая управляющего жилкомплекса PACT текущими Правилами проживания NYCHA в качестве основы и обеспечивая жильцам возможность комментировать любые предлагаемые изменения, как сейчас, так и в будущем, до окончательного одобрения NYCHA.
- **Ограничить дополнительные проверки кредитоспособности и на наличие судимости,** включая запрет управляющему жилкомплекса PACT

проводить для новых квартиросъемщиков любые дополнительные проверки на «пригодность жилья» помимо тех, которые выполняет NYCHA. Уже проживающие квартиросъемщики не будут подвергаться каким-либо проверкам.

- **Требовать конструктивного взаимодействия с жильцами в отношении: будущих предлагаемых изменений в договоре об аренде, охраны и безопасности, коммунальных платежей, правил, регулирующих назначение домов для пожилых людей, домашних животных, улучшения**
- **Убедиться, чтобы все фонды на вовлечение жильцов в общественную жизнь комплексов (Tenant Participation Activity funds, TPA) были предоставлены Ассоциации жильцов (RA) Elliot-Chelsea после конверсии по программе PACT и чтобы никакая часть финансирования не удерживалась застройщиком PAC.**

## ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С ЖИЛЬЦАМИ

Подкомитет по взаимодействию с жильцами был сосредоточен на создании сильного, инклюзивного и значимого процесса, в котором жильцы участвуют в формировании подхода для реконструкции Chelsea, Chelsea Addition, Elliott и Fulton Houses.

Руководящие принципы должны использоваться в процессе “Заявки о предложении” (Request for Proposals, RFP) [4]. NYCHA и мэрия должны сотрудничать с Ассоциациями жильцов (RA) Fulton и Elliott-Chelsea для: внесения вклада в RFP на ремонт, рассмотрения предложений и выбора Команды проекта PACT (застройщика, управляющего жилкомплекса, генерального подрядчика и поставщика социальных услуг), которая будет нести ответственность за ремонт и управление Chelsea, Chelsea Addition, Elliott и Fulton Houses. Ожидается, что RFP будет опубликована NYCHA в 2021 году. Отобранная Команда проекта PACT должна учитывать потребности и повышать приоритетность и рекомендации, установленные Рабочей группой и подтвержденные RA..

### Руководящие принципы взаимодействия

- RA должны сотрудничать, чтобы ориентировать NYCHA в направлении к полному ремонту домов Chelsea, Chelsea Addition, Elliott и Fulton Houses.
- RA должны приглашать главные заинтересованные стороны на ключевые собрания для участия и обмена своим опытом.
- RA и NYCHA должны сотрудничать с нейтральным сторонним посредником, чтобы провести процесс предпроектного взаимодействия, на котором подтверждаются необходимые для жильцов, предпочтительные и подлежащие возможному обсуждению элементы.
- Убедиться, что на протяжении всего процесса разработки и после него квартиросъемщики получают избыточную, ясную (на предпочитаемых ими языках) и полную информацию.
- NYCHA должно сотрудничать с RA для передачи информации и получения отзывов как можно большим количеством способов..

Подкомитет по взаимодействию с жильцами предложил подробные рекомендации, чтобы убедиться, что участие жильцов повлияет на результаты ремонта.

Рекомендации разделены на следующие категории и затрагивают смежные вопросы:

### **1. Разработка RFP - Определение требований к проекту**

- Поддержать RA обучением по процессу RFP
- Требовать, чтобы в предложении был включен некоммерческий партнер по жилкомплексу со значительным финансовым участием
- Досконально изучить послужной список управления жилкомплекса
- Использовать несколько информационных стратегий
- Поддерживать существующие местные партнерства
- Сосредоточиться на профессиональном обучении и возможностях трудоустройства для жильцов NYCHA

### **2. Оценка и выбор Команды жилкомплекса**

- Вовлекать RA в отбор
- Обязаться отобрать предложение команды жилкомплекса, которое наиболее точно соответствует приоритетам жильцов

### **3. Предварительная разработка**

- Обеспечить учет мнений жильцов в любых планах обеспечения безопасности, правилах проживания, правилах о содержании домашних животных и т.д.

### **4. Проектирование**

- Убедиться, что проекты и улучшения соответствуют тому, что уже есть
- Предоставить макеты квартир и образцы материалов для сбора отзывов жильцов

### **5. Строительство**

- Предоставить четкую информацию о временном переселении
- Разработать план обеспечения безопасности и защиты строительства, чтобы минимизировать негативное влияние на качество жизни

### **6. Заселение и после него**

- Создать постоянное партнерство между RA, управлением и NYCHA
- Обязаться поддерживать четкую связь и процедуры для обеспечения качественного и эффективного управления жилкомплексом

# KEY TERMS

**[1]** Что такое PACT? Благодаря PACT ваш жилкомплекс будет включен в федеральную Программу по оказанию помощи в аренде жилья и преобразован в более стабильную программу, финансируемую из федерального бюджета, под названием 8 Программа на основе жилищных комплексов (Project-Based Section 8). Это позволяет NYCHA получить доступ к финансированию для завершения комплексного ремонта, а также гарантирует, что жилье останется финансово доступным на постоянной основе, а жильцы будут иметь те же основные права, что и в программе государственного жилья. Программа PACT NYCHA обеспечивает гораздо больше защиты жильцов, чем одна только федеральная программа RAD.

**[2]** Программа Совместная приверженность в обеспечении постоянной доступности (Permanent Affordability Commitment Together, PACT) предусматривает комплексный ремонт жилкомплексов NYCHA. Помимо программы RAD, PACT использует другие положения «Закона США о жилье» для преобразования государственного жилья с финансирования по разделу 9 в финансирование по 8 Программе, что позволяет частным лицам оплачивать ремонт и реконструкцию и обеспечивает более стабильный источник федерального финансирования. NYCHA остается владельцем зданий, частный застройщик берет на себя ремонт и текущее обслуживание, а квартиры остаются доступными на уровне не более 30% от годового дохода жильца. PACT обеспечивает гораздо больше защиты жильцов, чем только федеральная программа RAD.

**[3]** Фонд доступного жилья West Chelsea - это деньги от продажи прав на застройку (air rights) над High Line, которые могут быть использованы для строительства доступного жилья в Общественном округе 4. В настоящее время Фонд располагает \$0, но средства могут появиться в будущем.

**[4]** “Заявка о предложении” (Request for Proposals, RFP) - это публичное приглашение, которое предоставляет подробную информацию о проекте, включая объем работ, требования и сроки. Респондентами в данном случае являются команды застройщиков, заинтересованные в реализации проекта. В своем ответе на RFP они предоставляют подробную информацию о своем подходе к проекту, членах своей команды, примеры соответствующего опыта и собственную оценку затрат.



В начале декабря рабочая группа Chelsea проводит еще один раунд собраний по взаимодействию с жильцами, на котором вы можете узнать о рекомендациях, поделиться своими отзывами и помочь сформировать будущее своего дома и сообщества! Вы нужны нам! Пожалуйста, посетите предстоящие виртуальные сессии.

Для получения более подробной информации, пожалуйста, свяжитесь с нами через **FultonChelsea@hesterstreet.org**