

Краткий обзор Проект Плана агентства NYCHA на 2023 финансовый год

Федеральный закон требует от Жилищного управления г. Нью-Йорка (New York City Housing Authority, NYCHA) при участии жильцов государственного жилищного фонда, участников 8 Программы, выборных должностных лиц и представителей общественности разработать план с изложением основных инициатив агентства в наступающем году.

Проект Плана агентства на 2023 финансовый год (FY 2023) доступен для общественности на вебсайте NYCHA: <http://www1.nyc.gov/site/nycha/about/annual-plan-financial-information.page>. NYCHA также предоставит экземпляр окончательного Плана агентства всем президентам Ассоциаций жильцов жилищных комплексов. Проект Плана также будет доступен в офисе управления каждого жилищного комплекса NYCHA в обычные приемные часы.

NYCHA проведет гибридное (виртуально и очно) публичное слушание 31 августа 2022 г. и будет принимать письменные комментарии к проекту Плана агентства до 2 сентября 2022 г. включительно (см. Уведомление на странице 8). NYCHA встречалось с членами Консультативного совета жильцов (Resident Advisory Board, RAB) для получения их комментариев на пяти собраниях, проходивших с марта по июнь 2022 года.

Итоговый План NYCHA будет предоставлен в Министерство жилищного строительства и городского развития США (U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD) к 18 октября 2022 г. После предоставления документации HUD располагает 75 днями на рассмотрение и утверждение Плана.

Преимущественные направления деятельности NYCHA на предстоящий год тезисно изложены на страницах 19-30. Посредством предложений в своем *Проекте изменений* NYCHA стремится укрепить бизнес-модель (План преобразования в *Проекте*) и привлечь столь необходимое капитальное финансирование для своих жилкомплексов (План стабилизации в *Проекте*). В январе 2019 г. NYCHA и город Нью-Йорк подписали Соглашение с HUD, в котором определены конкретные сроки и объективные стандарты соответствия для внесения значительных улучшений в несколько высокоприоритетных областей, в том числе краска на основе свинца, плесень, отопление, лифты, инспекции, а также борьба с вредителями и утилизация отходов. NYCHA стремится к соблюдению этих сроков, и обновленная информация по каждой из этих высокоприоритетных областей выделена ниже. Работая над капитальными проектами NYCHA, Управление инвестирует в проекты, указанные в недавно утвержденном Городском капитальном плане действий, инициативы, которые уже реализуются, и проекты, направленные на обеспечение жизнестойкости и экологичности. Наконец, NYCHA продолжает реализацию инициатив, направленных на финансирование жизненно важной модернизации зданий и квартир.

Проект изменений

В *Проекте изменений* показано, как NYCHA будет укрепляться как организация и улучшать качество жизни своих жильцов за счет комплексного ремонта их зданий и постоянной защиты их прав и средств защиты. *Проект* включает **План преобразования**: доскональная реорганизация NYCHA с предлагаемыми стратегиями реструктуризации бизнес-модели и операций NYCHA для улучшения предоставления услуг жильцам. *Проект* также включает в себя **План стабилизации**: идеи по привлечению столь необходимого капитального финансирования с использованием *Фонда*

сохранения государственного жилья, который может восстановить жилищные комплексы Управления, сохраняя их полностью и постоянно общественными и финансово доступными - инвестиции, которые также создадут возможности для работы и профессионального обучения для жильцов.

План преобразования и Соглашение о надзоре над NYCHA

31 января 2019 г. NYCHA и правительство г. Нью-Йорка заключили Соглашение с HUD. Основная цель Соглашения - исправить неудовлетворительное физическое состояние на объектах недвижимости NYCHA на пользу жителей всего города. Оно создает основу для дальнейшего укрепления Управления и повышения качества жизни его жильцов. Соглашение ставит цели значительного улучшения в семи высокоприоритетных областях: краска на основе свинца, плесень, отопление, лифты, инспекции, борьба с вредителями и утилизация отходов.

Работу, проводимую в рамках Соглашения, контролирует сторонний Федеральный наблюдатель. Эти усилия включают, например, проведение визуальных оценок и завершение промежуточного контроля красок на свинцовой основе каждый календарный год, сокращение времени реагирования на отключение отопления и лифтов, завершение капитальных улучшений, устранение плесени и предотвращение повторения ее появления, а также использование Комплексных мер по борьбе с вредителями. Для достижения этих целей NYCHA проводит ряд операционных улучшений и капиталовложений, как это описано ниже.

План преобразования был разработан как часть Соглашения HUD от 2019 г. и включает в себя набор стратегий, которые улучшат качество обслуживания жильцов и направят агентство на путь к более стабильному будущему.

8 марта 2021 г. HUD и Прокуратура США по Южному округу штата Нью-Йорк (SDNY) пришли к соглашению по Плану преобразования - видению значительных и устойчивых изменений в структуре управления и руководства, системах управления недвижимостью и центральных вспомогательных функциях NYCHA. Обнародование Плана преобразования знаменует начало многолетнего процесса. В сотрудничестве с жильцами и заинтересованными сторонами NYCHA теперь перейдет к сложной задаче анализа, тестирования и внедрения этих структурных и технологических изменений в среде с ограниченными ресурсами.

Это включает в себя оценку затрат и выгод каждого возможного изменения и начало принятия трудных решений, необходимых для лучшего обслуживания жильцов. Эти результаты, основанные на моделировании и анализе, будут представлены в Плане реализации в качестве дополнения к Плану преобразования. Первая часть Плана реализации была опубликована в феврале 2022 г. Ожидается, что вторая часть выйдет осенью 2022 г. Вместе План преобразования и План реализации приведут к Организационному плану, требуемому по Соглашению HUD.

Весной 2022 г. NYCHA начало вносить ключевые изменения в свою операционную модель, а также многочисленные улучшения бизнес-процессов, направленные на устранение проблемных точек в предоставлении услуг, выявленных жильцами и сотрудниками.

Изменения в бизнес-процессах, ориентированные на жильцов, включают: полное обновление нашего процесса управления ремонтом и заказами на проведение работ, изменения в нашем подходе к уборке и чистоте, а также новый подход к вопросам взыскания арендной платы в

жилкомплексах. Кроме того, NYCHA также проводит ряд реформ центрального офиса, включая комплексную стратегию управления активами и акцент на человеческие ресурсы для обеспечения наличия персонала на всех участках и предотвращения появления вакансий, нарушающих предоставление услуг жильцам.

Стратегия стабилизации

2 июня 2022 года законодательный орган штата принял закон об учреждении Фонда сохранения государственного жилья г. Нью-Йорка (Фонд). С учреждением этого Фонда (публичного юридического лица) некоторые объекты недвижимости NYCHA будут сданы ему в аренду на долгосрочной основе и перейдут из программы государственного жилья на 8 Программу. NYCHA по-прежнему будет владельцем земельной собственности, а арендная плата будет соответствовать рекомендациям HUD для семей с низким доходом. Фонд будет использовать поток финансирования по 8 Программе для сбора средств на ремонт и модернизацию переданной недвижимости.

Законопроект вступит в силу через 60 дней после его подписания губернатором Hochul. На момент написания статьи законопроект еще не подписан. После его подписания Фонд должен выполнить определенные обязательства, такие как подача свидетельства о регистрации и назначение совета для ведения дел Фонда. Переход в Фонд не произойдет без активного участия жильцов, включая голосование жильцов из предложенных для перехода домов по вопросу о том, хотят ли они этого перехода.

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

Культура нормативно-правового соответствия

В соответствии с требованиями Соглашения NYCHA создало новые отделы и отделения - Отдел нормативно-правового соответствия, Отдел экологического здоровья и безопасности и Отделение обеспечения качества, которые разработали программы для мониторинга работы NYCHA в жилкомплексах, выработки рекомендаций по улучшению, а затем оказания технической помощи персоналу жилкомплексов для повышения производительности. В наступающем году NYCHA продолжит наращивать масштабы этих отделов и отделений, используя оценку рисков, выборку и мониторинг на местах, чтобы обеспечить соответствие Операций по эксплуатации всем местным, государственным и федеральным нормам, а также внутренним политикам и процедурам.

Основные направления обеспечения соответствия

По этому Соглашению NYCHA должно улучшить жилищные условия в своих объектах недвижимости к определенным срокам и соответствовать строгим объективным стандартам в отношении вышеупомянутых приоритетных направлений, связанных с краской на основе свинца, плесенью, отоплением, лифтами, инспекциями, борьбой с вредителями и утилизацией отходов. NYCHA устанавливает системы и создало специальное Отделение по стратегии и инновациям для отслеживания прогресса в соблюдении всех сроков, указанных в Соглашении. NYCHA также создает информационные панели и другие инструменты аналитической отчетности для каждого направления, чтобы продемонстрировать прогресс в достижении этих показателей. Если какая-либо управляющая юрисдикция не соответствует четко определенным критериям, основанным на

данных, им необходимо будет разработать план в сотрудничестве со своими коллегами из других отделов для решения этой проблемы.

В рамках Соглашения городские власти выделяют \$1 млрд на капитальные улучшения в течение первых четырех лет и \$200 млн в год в виде капитального финансирования в течение как минимум шести последующих лет - в общей сложности не менее \$2.2 млрд. Эти средства, подробно описанные в Городском капитальном плане действий, одобренном Федеральным наблюдателем, будут инвестированы в работы по удалению свинца, комплексные капитальные проекты, связанные со свинцом и плесенью, замену лифтов и систем отопления, а также усовершенствование оборудования NYCHA для утилизации отходов по всему портфолио.

Цели Соглашения, а также другие приоритетные области изложены в разделе «Цели» проекта Плана агентства (страницы 173–194). Следующий текст включает в себя примеры прогресса по основным направлениям обеспечения соответствия на сегодняшний день, а также ожидаемый прогресс в будущем.

Краска на свинцовой основе:

В апреле 2019 г. NYCHA начало беспрецедентную попытку тестировать около 135,000 квартир на наличие краски на свинцовой основе с помощью рентгенофлуоресцентных анализаторов (XRF). Инициатива по XRF-тестированию была основана на стандарте 1.0 мг/см²; 1 декабря 2021 г. Департамент по сохранению и развитию жилищного фонда г. Нью-Йорка (HPD) издал инструкцию, изменяющую определение краски на основе свинца от краски с содержанием свинца, измеряемом на уровне 1.0 мг/см², на краску с содержанием свинца, измеряемым на уровне 0.5 мг/см², согласно Местному закону № 1 г. Нью-Йорка. Инициатива по тестированию XRF для проверки 134,084 квартир была основана на инициативе по тестированию на уровне 1.0 мг/см². NYCHA сделало попытки тестирования 118,634 квартир и завершило тестирование 107,783 квартир. Когда городские власти изменили свой стандарт, NYCHA приостановило свою программу тестирования квартир по стандарту 1.0 мг/см² и перешло к повторному тестированию квартир, где есть дети младше 6 лет, с новым, пониженным пороговым значением 0.5 мг/см². По состоянию на 14 апреля 2022 г. Отдел контроля загрязнения свинцом (LHCD) предпринял попытку тестирования 8,057 квартир и завершил тестирование 7,843 квартир, где есть дети младше 6 лет. NYCHA также продолжит свою кампанию по выявлению квартир, в которых дети до 6 лет либо проживают, либо регулярно их посещают, проводя в них более 10 часов в неделю.

В 2021 году NYCHA завершило двухгодичную оценку рисков, связанных со свинцовосодержащей краской, и приступило к переоценке. NYCHA также активизирует усилия по очистке или быстрому устранению свинца в квартирах, где было обнаружено присутствие положительного или предполагаемого положительного компонента с содержанием свинца, и где дети до шести лет либо проживают, либо регулярно их посещают, проводя в них более 10 часов в неделю. В соответствии со своим Планом действий по устранению свинца NYCHA создало Команду по расширенному планированию управления и информированию (TEMPO), чтобы заниматься квартирами, где есть дети младше 6 лет и выявленная или предполагаемая краска на основе свинца.

NYCHA начало устранение загрязнения в квартирах TEMPO и направляет команды для выполнения заказов на ремонтные работы, используя более эффективную оценку, очистку, промежуточный контроль, а также выполнение протоколов надзора в квартирах TEMPO с тремя или более положительными компонентами. В настоящее время NYCHA также расширяет свои усилия по устранению загрязнения, чтобы соответствовать изменениям городских стандартов. Чтобы

убедиться в отсутствии опасностей, связанных с краской на основе свинца, NYCHA проводит повторное тестирование квартир, где есть дети младше 6 лет, с пониженным пороговым значением. После повторного тестирования NYCHA создает наряды на работу по устранению загрязнения для квартир, где был обнаружен свинец, и проводит эти работы в ускоренном порядке (если жилец временно переселен). NYCHA приступило к устранению загрязнения в квартирах CU6 в Bronx River в марте 2022 года и продолжает работу в дополнительных жилкомплексах в течение этого же года. Кроме того, NYCHA проводит два раунда визуальной оценки в квартирах TEMPO.

Плесень:

В сентябре 2019 г. NYCHA завершило внедрение *Стандартной процедуры контроля за плесенью/грибком в жилых зданиях NYCHA* («Mold SP» или «Mold Busters SP») и к концу того же года обучило этим процедурам весь персонал Управления. В июле 2021 г. NYCHA опубликовало *Стандартную процедуру проверки крышных вентиляторов в жилых зданиях NYCHA* (Roof Fan SP). К концу 2022 г. NYCHA намеревается внедрить *Стандартную процедуру контроля за протечками и влажностью в жилых зданиях NYCHA* («Leak SP»). Кроме того, в 2022 г. NYCHA продолжило устанавливать новые крышные вентиляторы, чтобы предотвратить возникновение плесени, увеличило количество работников и/или возможности поставщиков для выполнения заказов на проведение работ в связи с плесенью и протечками, а также продолжило обучение существующего и нового персонала Стандартной процедуре «Mold Busters». По состоянию на май 2022 г. NYCHA достигло своей цели по замене или сохранению 8,443 крышных вентиляторов и очистке ответвленных вентиляционных систем в более чем 62, 000 квартир. К концу этого года NYCHA планирует завершить проекты по очистке внутренней вентиляции. NYCHA закрепит этот успех, работая над заменой поврежденных или отсутствующих противопожарных клапанов во всем портфолио Управления. NYCHA также вводит новую оценочную карту и соответствующие информационные панели, чтобы выявлять и помогать консолидированным жилкомплексам NYCHA, которые требуют дополнительной поддержки для улучшения соответствия установленным судом параметрам работы по плесени и протечкам.

Однако NYCHA осознает, что полное устранение коренных причин плесени потребует значительных и всесторонних капиталовложений. Тем не менее, важно отметить, что устранение плесени и протечек в жилкомплексах NYCHA в долгосрочной перспективе требует устойчивых капиталовложений и всесторонних обновлений в дополнение к текущим операциям и работам по техническому обслуживанию. Многие здания NYCHA находятся в аварийном состоянии из-за многих лет, если не десятилетий, отсроченного ремонта. Многие проблемы с плесенью и влажностью в зданиях NYCHA являются проблемами капиталовложений, которые характерны для зданий, не получавших необходимых регулярных реинвестиций. Большинство зданий NYCHA, которым более полувека, не получали необходимых капитальных улучшений, жизненно важных для их инфраструктуры. Здания NYCHA, которым уже несколько десятилетий, находятся в таком плачевном состоянии, что на их хороший ремонт требуется около \$40 млрд - цифра, которая увеличивается примерно на \$1 млрд в год. Чтобы устранить все приведшие к росту плесени, протечкам и жалобам на влажность факторы, NYCHA необходимо инвестировать во всестороннюю модернизацию всех объектов недвижимости с этими хроническими проблемами во всем своем портфолио.

Кроме того, в течение следующего года NYCHA будет работать над следующими целями:

- Снижение случаев появления и повторного возникновения плесени
- Улучшение соответствия, связанное с ключевыми параметрами работы: первичная инспекция, удаление и устранение плесени, простой и сложный ремонт. Продолжение

обучения персонала процессу удаления плесени (включая курсы повышения квалификации).

- Внедрение Стандартной процедуры проверки протечек и начало обучения персонала улучшенному процессу выявления протечек

Отопление:

В отопительном сезоне 2021-2022 гг. перебои в теплоснабжении устранялись за 8.4 часа. 97,8% перебоев были устранены в течение 24 часов. Одно отключение длилось более 48 часов. NYCHA продолжает использовать отопительную команду, занимающуюся устранением перебоев в обслуживании 24 часа в сутки, 7 дней в неделю, активации «Ситуационной комнаты» в периоды чрезвычайного холода для координации реакции на перебои и мобилизации ресурсов в режиме реального времени, а также постоянный мониторинг данных об отключениях с помощью панелей мониторинга и отчетов для упреждающего выявления проблем. NYCHA также анализирует причины перебоев, чтобы определить компоненты системы, которые могут потребовать капитального ремонта или замены. Затем мы используем эти данные для разработки стратегии инвестиции операционной деятельности, в которой используем текущие средства для выполнения нужного ремонта.

Перед и в течение каждого отопительного сезона Отдел управленческих услуг теплоснабжения (HMSD) NYCHA составляет список операционных улучшений, которые включают оборудование для генерирования тепла и горячей воды и вспомогательное оборудование, нуждающееся в замене или капитальном ремонте. В рамках текущей операционной инвестиционной стратегии NYCHA определило 138 проектов на общую сумму \$23,650,599.40. На сегодняшний день NYCHA завершило модернизацию оборудования на сумму \$3,192,327.09 и имеет 49 активных заказов на покупку оставшихся \$9,717,942.73, которые стремится завершить до конца 2022 года.

Кроме того, перед началом отопительного сезона 2021-2022 гг. NYCHA:

- Добавило одного бригадира квалифицированных специалистов, чтобы сфокусировать и оптимизировать ремонт сантехники и других ремонтных работ, требующих участия специалистов.
- Перевело 16 дополнительных сантехнических бригад и 2 бригадиров сантехников из Отдела эксплуатации, ремонта и квалифицированных работ (MRST) в HMSD. Эта стратегия дала HMSD полный контроль над своими сантехническими работниками, что позволило NYCHA добавлять дополнительные вечерние сантехнические бригады и ночные бригады, когда ожидается похолодание.
- Заключило два контракта на поставку квалифицированной рабочей силы и материалов, что предоставило дополнительные квалифицированные трудовые ресурсы во время чрезвычайных ситуаций или по мере необходимости. Они состояли из:
 - контракта на оплату сантехнических работ и материалов на \$5 млн, а также
 - контракта на оплату электромонтажных работ и материалов на \$5 млн.
- Приобрело 11 новых мобильных бойлеров, четыре из которых были получены в течение последнего отопительного сезона. Это включает:
 - один мобильный бойлер на 100 л.с. и
 - десять мобильных бойлеров мощностью 600 л.с.

NYCHA завершило установку тепловых датчиков в 44 жилкомплексах и теперь расширяет установку Систем управления зданиями (BMS) на других участках. NYCHA будет из года в год дополнительно

сокращать время реагирования на перебои в подаче отопления в предстоящий отопительный сезон.

С момента подписания Соглашения HUD в 2019 г. NYCHA сдало более 77 новых бойлеров в 21 жилкомплексе. NYCHA планирует завершение замены еще 17 дополнительных бойлеров в 2022 году и 31 бойлера 2023 году, в результате чего к 2026 году в рамках капитальных проектов будет заменено не менее 297 бойлеров. Кроме того, NYCHA заменило 200 бойлеров в рамках инициативы по сохранению жилья в рамках программы NYCHA "Совместная приверженность в обеспечении постоянной доступности" (РАСТ), и еще 159 бойлеров в 26 жилкомплексах в настоящее время обслуживаются в рамках этой инициативы. Эти инвестиции сделают подачу тепла более надежной для сотен тысяч жильцов.

Лифты:

NYCHA продолжает стремиться улучшать работу лифтов. NYCHA продолжает нанимать и обучать дополнительные бригады механиков лифтов, а также инвестирует в кондиционеры в машинных отделениях, мониторы дверных замков и другое оборудование, которое поможет улучшить обслуживание лифтов. К 2024 г. NYCHA заменит или отремонтирует 425 лифтов. В течение 2021 года два лифта были заменены и снова введены в эксплуатацию в рамках капитальных проектов, и 139 лифтов - в рамках РАСТ. По состоянию на 2022 год в стадии активной замены посредством капитальных проектов находится 331 лифт, и замена еще 16 лифтов планируется позднее в 2022 году. В 2023 г. планируется заменить еще 123 лифта. Дополнительные обновления включают:

- Реализацию Инициативы NYCHA по установке кондиционеров воздуха в помещениях лифтовых двигателей.
- По состоянию на 04/04/22 выполнено 99%, а 9 ожидают установки. Собственные монтеры лифтов NYCHA и его подрядчики продолжают выполнять работы по установке DLM.
- ESRD также успешно подал заявку и получил контракт на установку Систем удаленного управления лифтами (REMS) в 200 лифтах. Контракт REMS был одобрен на заседании Совета директоров 26 мая 2021 года.
- Работа началась осенью 2021 года, и по состоянию на 4 апреля 2022 года работы завершены по 68 лифтам из 200.

Борьба с вредителями и утилизация мусора:

В январе 2021 года NYCHA запустило для всего своего портфолио новую стандартную процедуру «Комплексные меры по борьбе с вредителями» (Integrated Pest Management, IPM), которая устанавливает новые стандарты борьбы с вредителями. NYCHA продолжит обучение своих сотрудников надлежащим методам борьбы с вредителями для экстерминаторов. Также будет проводиться обучение персонала, не занимающегося борьбой с вредителями, поскольку IPM требует, чтобы штатный персонал и квалифицированные специалисты устраняли проблемы, ведущие к появлению вредителей, такие как правильная утилизация отходов.

В связи со своей целью по сокращению популяции крыс в феврале 2022 г. NYCHA выполнило поставленную задачу, установив 8000 пороговых уплотнителей на дверях подвалов, имеющих зазоры. NYCHA также наняло 26 дезинсекторов для борьбы с крысами на территории и в подвалах в Зоне защиты от крыс, которая представляет собой группу жилкомплексов, определенных благодаря партнерству с Департаментом здравоохранения и психической гигиены (DOHMH) как имеющие самую высокую популяцию крыс в портфолио NYCHA. Кроме того, NYCHA продолжает добиваться прогресса в сокращении числа невыполненных заказов на работы по уничтожению вредителей, используя IPM. По мере сокращения числа невыполненных работ NYCHA также продолжит добиваться прогресса в соблюдении сроков реагирования,

установленных в Соглашении с HUD. Эти сроки реагирования таковы: (a) реагировать на 75% всех жалоб по поводу крыс в течение 2 рабочих дней и на все жалобы по поводу крыс в течение 5 дней, и (b) реагировать на 75% жалоб по поводу всех других вредителей в течение 7 дней и на все жалобы по поводу всех других вредителей в течение 10 дней.

Для реализации Плана утилизации отходов NYCHA в 2021 году были опубликованы «Заявки о предложениях» (RFP) на Проект по схеме разработка-строительство для реконструкции семи площадок для сбора мусора и новой пневматической системы сбора мусора для Polo Grounds Towers. Контракты заключены, строительство должно начаться в 2022 году. К 2028 году будут полностью отремонтированы площадки для сбора мусора в 194 жилкомплексах.

Система оценки государственного жилья (PHAS) и ежегодные инспекции:

По состоянию на август 2021 г. NYCHA добилось прогресса в следующих ключевых областях:

- Завершение первого этапа обучения по стандартам PHAS/Единых стандартов физического состояния (Uniform Physical Condition Standards, UPCS) (трехдневный курс) для обслуживающего персонала и руководителей; на конец декабря 2020 года число обучающихся достигло 1,672 человек; Запуск двухдневной версии подготовки для уборщиков, охватившей 2,766 сотрудников по состоянию на конец декабря 2021 года; Запуск онлайн-курса повышения квалификации в 2022 году; и Запуск трехдневного курса для новых или недавно получивших повышение сотрудников в 2022 г.
- Завершение пилотной программы надзорных проверок зданий и территорий; и запуск для всех соответствующих пользователей в 2021 году.
- Завершение и внедрение новой стандартной процедуры для Ежегодных квартирных инспекций; и создание всеобъемлющей информационной панели для отслеживания прогресса.

В FY 2021 – FY 2022 NYCHA сосредоточится на следующих инициативах:

- Завершение обучения по стандартам PHAS/UPCS для уборщиков и запуск трехчасового курса повышения квалификации для существующего персонала, а также постоянного курса для новых сотрудников, проводимого раз в два года;
- Мониторинг выполнения контрольной инспекции зданий и территорий для активного выявления потенциальных недостатков и предотвращения недобросовестных действий; а также
- Завершение второй фазы информационных панелей PHAS и мониторинг выполненных Ежегодных квартирных инспекций для выявления аномалий и отслеживания прогресса.

Прочие капитальные проекты

В дополнение к капитальному финансированию, обозначенному в Городском капитальном плане действий, NYCHA также продолжает инвестировать дополнительные федеральные и городские капитальные фонды в другие высокоприоритетные инициативы.

Партнерство с сообществом: Баскетбольные площадки:

В рамках инициативы по укреплению доверия и взаимоотношений с сообществом NYPD вкладывает средства в микрорайоны NYCHA, строя и/или модернизируя баскетбольные площадки в 14 точках. Благодаря финансированию в размере \$4.4 миллиона, которое стало возможным посредством процесса конфискации активов окружным прокурором Нью-Йорка, NYCHA

спроектировало и завершило строительство всех баскетбольных площадок в 2021 году. Такой подход к размещению основан на программе NYCHA «Взаимодействующие микрорайоны» (Connected Communities), которая использует модель вовлечения для активации и улучшения связей на открытых пространствах в жилкомплексах NYCHA.

Восстановление и жизнестойкость:

По состоянию на конец четвертого квартала 2021 года NYCHA инвестировало более \$2,54 миллиарда из финансирования, полученного от Федерального агентства по чрезвычайным ситуациям (FEMA), «Гранта на развитие общин - Восстановление после бедствий» (CDBG-DR) и из сумм страхового возмещения, в 35 жилкомплексах, наиболее сильно пострадавших от урагана Sandy. Завершенные работы включают в себя 8 новых систем отопления и горячего водоснабжения, обслуживающие почти 3,415 квартир в 43 зданиях, замену 185 крыш, 89 действующих резервных генераторов, обслуживающих примерно 9,211 квартир в 100 зданиях, а также установку защиты от штормовых приливов в 12 жилкомплексах, защищающих 101 здание, готовых к сезону ураганов 2022 года.

В октябре 2021 года NYCHA опубликовало План адаптации к изменению климата, направленный на подготовку объектов NYCHA к изменившимся климатическим условиям, с которыми г. Нью-Йорк столкнется в ближайшие десятилетия. План сосредоточен на трех основных опасностях, определенных Советом г. Нью-Йорка по вопросам изменения климата (New York City Panel on Climate Change, NPCC) как самые большие угрозы для жителей г. Нью-Йорка: экстремальная жара, затопление прибрежных районов и наводнения, вызванные дождевыми водами. План NYCHA фокусируется на выявлении рисков и встраивании фактора жизнестойкости в большой производственный процесс капитальных работ, которые Управление будет выполнять в ближайшие годы, а также на разработке отдельных проектов по обеспечению жизнестойкости для решения проблем особо уязвимых жилкомплексов.

В октябре 2021 года NYCHA также выпустило отчет «Городской лес NYCHA: Жизненно важный ресурс для города Нью-Йорка», в котором представлен анализ ценности деревьев NYCHA и того, что Управление должно сделать для сохранения той пользы, которые деревья приносят жильцам. Этот отчет был подготовлен в сотрудничестве с несколькими партнерскими организациями: «Сила зеленого города» (Green City Force, GCF), Городская полевая станция Лесной службы США по г. Нью-Йорку и «Охрана природы» (The Nature Conservancy, TNC) при поддержке Офиса мэра по вопросам климата и экологической справедливости (Mayor's Office of Climate and Environmental Justice, MOCEJ) и Департамента здравоохранения и психической гигиены г. Нью-Йорка. NYCHA/GCF в настоящее время проводят инвентаризацию всех деревьев при финансировании и поддержке TNC, а также изыскивает финансирование для расширения собственного экспертного опыта по сохранению и замене деревьев. В 2021 году NYCHA обследовало в общей сложности 13,776 деревьев 155 различных видов. В период с 2019 по 2021 год было инвентаризировано 34% общей площади NYCHA. В 2022 году NYCHA планирует провести инвентаризацию более 165 акров земли в 34 жилкомплексах.

В феврале 2022 года NYCHA в партнерстве с «Институтом городских земель» (Urban Land Institute, ULI) провело семинар, посвященный защите от будущих экстремальных ливней, с возможностью получения сопутствующих выгод для жильцов. Результатом семинара станет справочное руководство, которое будет служить ориентиром для будущих проектов в жилкомплексах NYCHA.

NYCHA также сосредоточило усилия для получения финансирования на устранение ущерба, связанного с остатками урагана Ida, который произошел в сентябре 2021 года. NYCHA выявило крупный и незначительный ущерб в ряде жилкомплексов. NYCHA работает с FEMA, чтобы определить стоимость ремонта и потенциальные возможности для смягчения последствий, защищая таким образом жилкомплексы NYCHA от будущих ураганов.

NYCHA использует все доступные источники финансирования для обеспечения жизнестойкости, в том числе через недавно расширенную программу FEMA по финансированию «Создание жизнестойкой инфраструктуры и сообществ» (Building Resilient Infrastructure and Communities), а также «Программу грантов для снижения степени опасности» (Hazard Mitigation Grant Program), разрабатывая аргументированные планы обеспечения жизнестойкости, которые максимизируют сопутствующие выгоды для жильцов. В 2021/2022 гг. NYCHA подало две заявки на предварительную проработку узлов жизнестойкости в жилкомплексах и еще одну на концептуальные проектные исследования мер по смягчению последствий наводнения в четырех жилкомплексах. Третья заявка была подана для Breukelen Houses на финансирование системы управления ливневыми потоками с целью смягчения последствий экстремальных дождей и наводнений. Четвертая заявка была подана для St. Nicholas Houses на финансирование модернизации, направленной на снижение воздействия жары. NYCHA ожидает результатов рассмотрения этих заявок на финансирование в четвертом квартале 2022 года/первом квартале 2023 года. Наконец, вместе с MOCEJ NYCHA добивается финансирования от FEMA в размере около \$129 тыс. на вывески и информирование жильцов о мерах по обеспечению жизнестойкости. Уведомление о финансировании ожидается в четвертом квартале 2022 г..

Энергия и экологичность:

В 2021 году NYCHA опубликовало новую Программу устойчивого развития, в которой подчеркивается его приверженность созданию здоровых и комфортных домов, демонстрирующих бережное отношение к окружающей среде и экологичное проектирование. NYCHA обязуется разместить возобновляемые источники энергии мощностью в 30 мегаватт в государственном жилье к 2026 году, и Управление заключило первые два договора об аренде панелей солнечных батарей мощностью 3 МВт. В 2021 году NYCHA также приступило к строительству следующей партии проектов зеленой инфраструктуры на общую сумму \$70М млн., которые находятся в стадии проектирования или строительства в партнерстве с Департаментом по охране окружающей среды г. Нью-Йорка (NYC Department of Environmental Protection). Завершен проект инфраструктуры, которая будет противостоять экстремальным дождям в South Jamaica Houses, и в настоящее время ведется проектирование аналогичных работ в Clinton Houses в Восточном Гарлеме. NYCHA получило от мэра финансирование в размере \$74 млн. на расширение таких установок на 7 дополнительных объектах; по этим проектам ведется инженерный анализ, а проектирование начнется в 2022 году. В настоящее время существуют активные Контракты энергоэффективности на сумму \$310 миллионов, а также завершены или находятся в стадии строительства работы по модернизации энергоэффективности на \$17 миллионов. Опубликована «Заявка о предложениях» (RFP) по строительству проекта NYCHA RetrofitNY, который включает панельную облицовку и тепловые насосы в одном здании в Ravenswood Houses. NYCHA также начало демонстрационный проект по полной электрификации 1471 Watson Avenue с использованием тепловых насосов, индукционных плит и проточных водонагревателей в каждой квартире.

NYCHA находится на поздней стадии заключения 2 контрактов по схеме разработка-строительство на проектирование и строительство пневматической системы сбора мусора в Polo Grounds Towers и реконструкцию 7 площадок для сбора мусора. Эти 7 площадок запускают работы по

модернизации мусорных дворов по всему портфолио на сумму в \$463 млн. в рамках Городского капитального плана действий (City Capital Action Plan). Городской капитальный план действий также предусматривает \$116 млн. на замену внутренних мусоросборников. Первые \$25 млн. объема этой работы находятся в стадии заключения контракта на поставку с подрядчиками. NYCHA изучает пилотные проекты для органических отходов, станций утилизации отходов и контейнеров для механического опорожнения. Эти контейнеры обеспечат герметичные решения для хранения отходов и вторсырья на объектах, где они в настоящее время собираются и выставляются в мешках у бордюров, и смогут предоставить жильцам более удобный способ утилизации.

Комплексная модернизация

Как подчеркивалось в предыдущих разделах, NYCHA инициировало значительные капитальные ремонтные работы во многих жилкомплексах, которые будут завершены в течение следующих нескольких лет. Эти и предыдущие капитальные проекты представляли собой преимущественно замену и модернизацию на уровне компонентов. Двигаясь вперед, NYCHA нацелено на переход к более интегрированным и комплексным реконструкциям, охватывающим несколько систем зданий, интерьеров и экстерьеров, а также улучшение территории, где это возможно. Это позволит комплексно отремонтировать жилкомплексы быстрее, качественнее и с лучшим соотношением цены и качества. Комплексный подход к модернизации также займется основными аспектами Соглашения с HUD и более широкими потребностями жильцов и снизит сравнительно высокие расходы NYCHA, связанные с содержанием и эксплуатацией. NYCHA намеревается придерживаться этого подхода в отношении любых новых притоков финансирования, будь то через *Проект изменений*, дополнительное федеральное капитальное финансирование или источники капитальных средств от других уровней правительства. Как указано в Плане преобразования, все капитальные вложения будут входить в компетенцию одного отдела и должностного лица: Директора по управлению активами и капиталом (CACMO).

Использование новых источников дохода для сохранения жилья и ремонта зданий

С учетом многомиллиардного сокращения федерального финансирования в рамках 9 Программы и масштабных потребностей в ремонте всего своего портфолио, NYCHA должно искать инновационные способы финансирования модернизации зданий и квартир, которых заслуживают жильцы. Это включает следующие программы:

РАСТ, чтобы сохранить

В рамках инициативы «Совместная приверженность в обеспечении постоянной доступности» (Permanent Affordability Commitment Together, РАСТ) NYCHA направляет \$12.8 млрд. на просроченный ремонт 62,000 квартир - трети всех своих квартир, в которых проживает около 140,000 ньюйоркцев. РАСТ опирается на партнерство с частными и некоммерческими партнерами по жилищным комплексам и конвертирует их в более стабильную программу, финансируемую из федерального бюджета, под названием 8 Программа на основе субсидируемых жилищных комплексов.

Все 62,000 квартир, переведенных на финансирование по 8 Программе, останутся доступными на постоянной основе. 8 Программа на основе жилищных комплексов обеспечивает более стабильный приток федеральных субсидий и позволяет NYCHA и его партнерам по жилищным комплексам мобилизовать внешние финансовые средства для проведения необходимого

капитального ремонта в отдельно взятом жилищном комплексе. После преобразования жилищных комплексов обслуживанием и эксплуатацией зданий будут заниматься качественные частные менеджеры, в том числе некоммерческие партнеры. Программа PACT предоставляет жильцам важные права и защиту. Жильцы будут платить только 30 процентов от своего семейного дохода в счет арендной платы, их заявления не будут проходить повторную проверку, и они будут иметь право оставаться в своих домах во время ремонта.

В результате ремонта жильцам будут предоставлены новые кухни, ванные комнаты, окна и места общего пользования, а также будет решен вопрос критически важного ремонта лифтов, бойлеров, крыш и фасадов. Программа PACT также улучшает социальные услуги на местах за счет финансирования ценных общественных программ, которые будут предоставляться растущим списком некоммерческих партнеров. Ремонтные работы в рамках PACT будут выполняться на постоянной основе - от 7,500 до 10,000 квартир в год - к 2028 г.

Завершены ремонтные работы приблизительно на \$579 млн. в более чем 3,200 квартирах в Квинсе и Бронксе. Ведутся строительные работы в дополнительных 12,200 квартирах в Бронксе и Бруклине, в которых проживает около 33,000 ньюйоркцев, на общую сумму \$2.8 млрд. капитального ремонта. Еще 19,700 квартир являются частью действующих проектов жилкомплексов, находящихся в процессе обсуждения жильцами или в предпроектной стадии. В целом, в NYCHA - около 35,000 квартир с завершенным ремонтом, находящихся в стадии строительства или в процессе взаимодействия с жильцами, а также в предпроектной стадии.

Строить, чтобы сохранить

В рамках программы «Строить, чтобы сохранить» NYCHA будет использовать модель смешанного дохода для строительства на своей недостаточно используемой земле, направляя 100 процентов выручки на ремонт в первую очередь в прилегающем жилищном комплексе (любые оставшиеся средства будут инвестированы в ремонт в других жилищных комплексах NYCHA в том же микрорайоне). Ожидается, что программа «Строить, чтобы сохранить» профинансирует капитальные ремонты на сумму около \$2 млрд. Новые здания будут иметь квартиры в соответствии с уровнями доступности, предусмотренными политикой обязательного включающего жилья (Mandatory Inclusionary Housing levels), что увеличит предложение постоянно доступного жилья в городе.

В апреле 2021 г. NYCHA опубликовало RFP для реализации стратегии сохранения и инвестирования, ориентированной на сообщества, в Fulton, Chelsea, Chelsea Addition и Elliott Houses в микрорайоне Chelsea в Манхэттене. Четыре жилкомплекса, которые включают 2,073 квартиры в 24 зданиях, имеют \$366 млн. обширных капитальных потребностей и расходов на ремонт, начиная от инфраструктуры отопления и заканчивая повышением безопасности зданий. В конце 2021 года NYCHA вместе с лидерами жильцов выбрало команду застройщиков, состоящую из Essence Development (со-застройщик), The Related Companies (со-застройщик и управляющий недвижимостью) и Related Construction (генеральный подрядчик). Команда застройщиков будет сотрудничать с жильцами, чтобы выбрать поставщика социальных услуг.

При разработке RFP для выбора партнеров по PACT NYCHA и местные лидеры работали над включением рекомендаций Рабочей группы Chelsea - когорты жильцов, выборных должностных лиц, представителей сообществ, жилищных и юридических организаций, - которые регулярно собирались с конца 2019 г. для оценки различных вариантов, имеющихся для модернизации

недвижимости. В феврале 2021 г. Рабочая группа опубликовала ряд рекомендаций по финансированию комплексного ремонта, обеспечивая при этом защиту прав жильцов и их активное участие в процессе планирования в будущем. Среди других стратегий увеличения доходов от ремонта Рабочая группа рекомендовала включить в РАСТ жилкомpleксы Fulton и Elliott-Chelsea и определила соответствующие места и рекомендации по проектированию для перепланировки смешанного использования. В рамках процесса RFP местные лидеры рассмотрят предложения, проведут собеседование с командами респондентов и будут работать с NYCHA, чтобы в конечном итоге выбрать партнеров, которые будут ремонтировать недвижимость и управлять ею в долгосрочной перспективе.

Передать, чтобы сохранить

NYCHA продолжает использовать свои обширные неиспользованные права на застройку, известные как «воздушные права», чтобы увеличить доходы Управления. Передавая только часть из принадлежащих Управлению прав на застройку примерно 80 млн. квадратных футов, NYCHA рассчитывает получить \$1 млрд. на капитальный ремонт соседних квартир. В 2020 г. NYCHA завершило две передачи прав на застройку, одну в Ingersoll Houses в Бруклине, а другую в Hobbs Court в Манхэттене, получив около \$27 млн. доходов для капитального ремонта.

Обязательства по строительству нового 100% доступного жилья

Город Нью-Йорк сталкивается с кризисом доступного жилья, а ньюйоркцы нуждаются в нем все больше. В поддержку плана города по строительству или сохранению 300,000 доступных квартир к 2026 г. NYCHA пообещало предоставить неиспользуемые земли (например, парковки и складские помещения) для строительства 11,000 новых доступных квартир для семей и пожилых людей, более чем 3,000 из которых уже находятся в стадии разработки и утверждения проектов.

С 2015 г. NYCHA закрыло 15 сделок по объектам недвижимости, расположенным в Бронксе, Бруклине, Манхэттене и Квинсе. На сегодняшний день построено или находится в стадии строительства около 2,120 доступных квартир. В конце 2020 г. началось строительство еще 72 квартир кооперативного домовладения. У NYCHA также есть множество других жилищных комплексов доступного жилья, находящихся на стадии планирования или подготовки к застройке.

Во многих из этих зданий будут располагаться общественные и торговые объекты для обслуживания новых и нынешних жильцов. Например, в новом доступном жилье в Ingersoll Houses есть новый центр для пожилых людей на первом этаже, управляемый организацией «Услуги и защита интересов пожилых членов сообщества LGBT» (Services and Advocacy for LGBT Elders, SAGE), который предоставляет вспомогательные услуги для пожилых людей. В жилкомpleкс в Mill Brook Houses входит новый центр для пожилых людей с коммерческой кухней, большой столовой, общественным пространством и комнатами для различных программ для пожилых людей. Другие элементы, запланированные по всему портфолио 100% доступного жилья, включают зеленые крыши, обновленные баскетбольные площадки, а также новые общественные сады и зоны отдыха.