

Краткий обзор Проекта Плана агентства NYCHA на 2024 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 2024 финансовый год (FY 2024) будет доступен для общественности на вебсайте NYCHA: <http://www1.nyc.gov/site/nycha/about/annual-plan-financial-information.page>. NYCHA также предоставит экземпляр проекта 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 12 июля 2023 г. и будет принимать письменные комментарии к проекту Плана агентства до 15 июля 2023 г. включительно (см. Уведомление на странице 8). NYCHA встречалось с членами Консультативного совета жильцов (Resident Advisory Board, RAB) для получения их комментариев на восьми (8) собраниях, проходивших с марта по май 2023 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 2023 г. После предоставления документации HUD располагает 75 днями на рассмотрение и утверждение Плана.

Преимущественные направления деятельности NYCHA на предстоящий год тезисно изложены на страницах 19-32. NYCHA стремится укрепить бизнес-модель с помощью своего Плана преобразования (Transformation Plan) и привлечь столь необходимое капитальное финансирование для жилкомплексов с помощью недавно утвержденного Фонда сохранения государственного жилья г. Нью-Йорка (NYC Public Housing Preservation Trust), инициативы «Совместная приверженность в обеспечении постоянной доступности» («РАСТ») и других программ по сохранению жилья. В январе 2019 г. NYCHA и г. Нью-Йорк подписали Соглашение с HUD, в котором определены конкретные сроки и объективные стандарты соответствия для внесения значительных улучшений в несколько высокоприоритетных областей, в том числе краска на основе свинца, плесень, отопление, лифты, инспекции, а также борьба с вредителями и утилизация отходов. NYCHA стремится к соблюдению этих сроков, и обновленная информация по каждой из этих высокоприоритетных областей выделена ниже. Работая над капитальными проектами NYCHA, Управление инвестирует в проекты, указанные в Городском капитальном плане действий, инициативы, которые уже реализуются, и проекты, направленные на обеспечение жизнестойкости и экологичности. Наконец, NYCHA продолжает реализацию

других инициатив, направленных на финансирование жизненно важной модернизации зданий и квартир.

План преобразования NYCHA и Фонд сохранения государственного жилья г. Нью-Йорка

План преобразования NYCHA - это доскональная реорганизация Управления с предлагаемыми стратегиями реструктуризации бизнес-модели и операций NYCHA для улучшения предоставления услуг жильцам. Благодаря недавно санкционированному штатом Фонду сохранения государственного жилья г. Нью-Йорка можно полностью отремонтировать первые 25,000 квартир, сохраняя их государственными и доступными, — инвестиции, которые также создадут для жильцов возможности трудоустройства и профессионального обучения.

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 года и включает в 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 ознаменовало начало многолетнего процесса реализации, который идет уже третий год.

Чтобы помочь в этом, NYCHA подготовило два плана, в которых подробно описаны этапы реализации, необходимые для Преобразования. Первый этап Плана реализации был опубликован в феврале 2022 г., а второй — в феврале 2023 г. В этих планах подробно описывается новый подход к работе агентства с особым акцентом на местное управление и контроль.

План преобразования и два Плана реализации вместе являются составляющими Организационного плана, требуемого по Соглашению HUD.

К весне 2023 г. NYCHA внесло некоторые ключевые изменения в свою операционную модель, а также многочисленные улучшения бизнес-процессов, направленные на устранение проблемных точек в предоставлении услуг, выявленных жильцами и сотрудниками.

Изменения 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. Агентство также вкладывает новые средства в обучение, чтобы сотрудники могли выполнять его миссию. 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.

Фонд сохранения государственного жилья г. Нью-Йорка

В июне 2022 г. Законодательный орган штата одобрил законопроект об учреждении Фонда сохранения государственного жилья г. Нью-Йорка (Фонд), который подписала губернатор Kathy Hochul.

Чтобы значительно улучшить качество жизни жильцов за счет комплексной реконструкции зданий, сохранив при этом все права и средства защиты (включая постоянную доступную арендную плату) и предоставив экономические возможности, NYCHA передаст в Фонд первые 25,000 квартир. NYCHA продолжит владеть и управлять недвижимостью, заключив долгосрочный договор об аренде земли с Фондом для сохранения ваучеров на основе жилкомплексов с субсидиями, в два раза превышающими нынешнюю федеральную субсидию NYCHA. Подобно тому, как другие государственные структуры собирают доходы для капитального ремонта, Фонд выпустит облигации, финансирующие комплексную реконструкцию зданий (при участии и партнерстве жильцов жилкомплексов), включая новейшие устойчивые технологии. Фонд также может нанять лучших поставщиков, которые могут выполнить работу более качественно и быстро.

Законопроект о Фонде вступил в силу через 60 дней после его подписания губернатором Ночул, после чего НУСНА должно выполнить определенные обязательства, например, опубликовать предварительный вариант процедур голосования жильцов для общественного обсуждения и включить соответствующие отзывы жильцов в окончательную версию этих процедур. В соответствии с этими требованиями проекты процедур голосования были выпущены в октябре 2022 г. и доработаны в декабре 2022 г. В мае 2023 г. были назначены первые члены правления Фонда, в том числе жильцы НУСНА; они будут иметь решающее значение для управления и операций 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 НУСНА создало новые отделы и отделения - Отдел нормативно-правового соответствия, Отдел экологического здоровья и безопасности и Отделение обеспечения качества, которые разработали программы для мониторинга работы НУСНА в жилкомплексах, выработки рекомендаций по улучшению, а затем оказания технической помощи персоналу жилкомплексов для повышения производительности. В наступающем году НУСНА 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 НУСНА 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. НУСНА устанавливает системы и создало специальное Отделение по стратегии и инновациям для отслеживания прогресса в соблюдении всех сроков, указанных в Соглашении. НУСНА 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 (начиная с 2018 г.) и \$200 млн. в год в виде капитального финансирования (2022 - 2031 гг.) - в общей сложности не менее \$2.8 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 181–205). 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, измеряемом 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 119,405 квартир и завершило тестирование 108,230 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 19 апреля 2023 г. Отдел контроля загрязнения свинцом (LHCD) предпринял попытку тестирования 43,183 квартир и завершил проверку в целом 39,427 квартир. Из них 15,968 в настоящее время идентифицированы как квартиры, в которых проживают дети младше 6 лет. NYCHA также продолжит свою кампанию по выявлению квартир, в которых дети младше 6 лет либо проживают, либо регулярно их посещают, проводя в них более 10 часов в неделю.

По состоянию на март 2023 г. NYCHA завершило свою работу по двухгодичной оценке рисков, связанных с краской на основе свинца, которая началась в 2022 г., и заканчивает рассмотрение отчетов подрядчиков. NYCHA также активизирует усилия по очистке или быстрому устранению свинца в квартирах, где было обнаружено присутствие положительного или предполагаемого положительного компонента краски с содержанием свинца, и где дети до 6 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 (ТЕМРО), чтобы заниматься квартирами, где есть дети младше 6 лет и выявленная или предполагаемо присутствующая краска на основе свинца.

NYCHA начало устранение загрязнения в квартирах ТЕМРО и направляет команды для выполнения заказов на ремонтные работы, используя более эффективную оценку, очистку, промежуточный контроль, а также выполнение протоколов надзора в квартирах ТЕМРО 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).

В соответствии с программой ТЕМРО по устранению свинца нынешний приоритет NYCHA - устранить свинец в квартирах, где было обнаружено присутствие положительного или предполагаемого положительного компонента краски с содержанием свинца, и где дети младше 6 лет либо проживают, либо регулярно их посещают, проводя в них более 10 часов в неделю. В настоящее время NYCHA сотрудничает с фирмой по управлению проектами, включая кураторов, которые следят за снижением содержания свинца в жилкомплексах NYCHA, а также за временным переселением жильцов во время процесса его устранения. По состоянию на апрель 2023 г. NYCHA переселило жильцов 930 квартир, завершило меры по устранению свинца в 860 квартирах, жильцы вернулись в 840 чистых квартир. NYCHA продолжает свои усилия по устранению свинца по всему городу, в основном в квартирах, где проживают дети младше 6 лет (СУ6). Кроме того, NYCHA проводит два раунда визуальной оценки в квартирах ТЕМРО.

Плесень:

В последние годы NYCHA участвовало во многих инициативах по решению проблем с плесенью, протечками и вентиляцией в масштабах всех жилкомплексов. В период с января по сентябрь 2019 г. NYCHA завершило внедрение *Стандартной процедуры контроля за плесенью/грибком в жилых зданиях NYCHA (Mold/Mildew Control in NYCHA Residential Buildings Standard Procedure)*. NYCHA начало работу над *Процедурой обнаружения протечек (Leak Standard Procedure, SP)* в апреле 2020 г., завершило одно ее экспериментальное испытание и в настоящее время работает над вторым. В 2020 г. NYCHA приступило к замене крышных вентиляторов и очистке вентиляционных отверстий в квартирах. В июле 2021 г. NYCHA опубликовало *Стандартную процедуру проверки крышных вентиляторов в жилых зданиях NYCHA*, в которой для персонала содержится руководство о том, как проводить ежемесячные проверки крышных вентиляторов на предмет обеспечения их работоспособности. Стандартная процедура проверки крышных вентиляторов ввела стандартный процесс проведения ежемесячных профилактических

осмотров крышных вентиляторов (и, таким образом, решения проблем с вентиляцией) в масштабах всех жилкомплексов.

В мае 2022 г. NYCHA внедрило Расширенную программу надзора (EOP), а также Оценочную карту эффективности и информационную панель по плесени и протечкам, чтобы выявлять их и помогать жилкомплексам NYCHA, требующим дополнительной поддержки для улучшения соответствия установленным судом параметрам по плесени и протечкам. EOP используется вместе с другими проектами (Операция по ликвидации плесени, Инициатива по обнаружению плесени, Инициатива по удалению плесени, Обслуживающий персонал, выполняющий инспекции плесени), которые параллельно выполняются Службой экспертизы и ликвидации плесени (OMAR) для улучшения соответствия требованиям. По состоянию на август 2022 г. NYCHA также увеличило количество контрактов на борьбу с плесенью, добавив два контракта на устранение плесени (к существующим двум контрактам на оценку плесени и двум контрактам на устранение плесени).

По состоянию на май 2022 г. NYCHA достигло своего заслуживающего упоминания рубежа, заменив или сохранив 8,436 крышных вентиляторов. В сентябре 2022 г. NYCHA привлекло инженеров для замены и балансировки примерно 61,900 клапанов для регулирования количества воздуха со встроенными противопожарными клапанами, в то время как примерно 14,000 вентиляционных отверстий будут оснащены только клапанами для регулирования количества воздуха. По состоянию на 31 января 2023 г. инициатива по очистке вентиляционных отверстий выполнена на 79% (68,395 вентиляционных отверстий очищено, и были сделаны попытки очистки 100%) и, по оценкам, она будет полностью завершена к концу мая 2023 г.

Наконец, весной 2023 г. NYCHA запустило программу Operation Dry Out, целью которой является сокращение количества незавершенных заказов на проведение работ по установке ограждений для ванн и сантехнических работ, связанных с жалобами на плесень и протечки.

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

- Снижение случаев появления и повторного возникновения плесени
- Улучшение соответствия, связанное с ключевыми параметрами работы, включая время для завершения первичных инспекций, удаления плесени и соответствующего ремонта
- Обеспечение того, чтобы основной персонал был обучен обнаружению и устранению плесени
- Внедрение Стандартной процедуры проверки протечек и начало обучения персонала улучшенному процессу выявления протечек

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. На хороший ремонт зданий NYCHA, которым уже несколько десятилетий, требуется \$40 млрд, и эта цифра 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.

Отопление:

По состоянию на 30 апреля 2023 г. в отопительном сезоне 2022-2023 гг. перебои в теплоснабжении устранялись за 7.5 часов. 99% перебоев (570 из 576) были устранены в течение 24 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.

Каждый год Управление также составляет список критического оборудования систем отопления и горячего водоснабжения, нуждающихся в замене или капитальном ремонте. На отопительный сезон 2022–2023 гг. Управление выделило инвестиции в размере \$35 млн. в трех различных областях, включая: распределение, замену оборудования и модернизацию бойлеров. По сравнению с предыдущими годами это - значительный рост инвестиций.

NYCHA завершило установку тепловых датчиков в 44 жилкомплексах. 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 заменило более 86 бойлеров в 22 жилкомплексах. NYCHA планирует завершить замену 83 дополнительных бойлеров в 2023 г., в результате чего к концу 2026 г. в рамках капитальных проектов будет заменено не менее 311 бойлеров. Кроме того, NYCHA заменило 263 бойлеров в рамках инициативы по

сохранению жилья программы NYCHA PACT, и еще 97 бойлеров в 28 жилкомплексах в настоящее время обслуживаются в рамках этой инициативы. Эти инвестиции сделают подачу тепла более надежной для сотен тысяч жильцов.

Лифты:

NYCHA продолжает стремиться улучшить 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.

По состоянию на апрель 2023 г. завершены строительные работы по установке двух лифтов в Boston Road Plaza, и оба лифта находятся в эксплуатации. Начался этап выполнения строительных работ по 242 лифтам в девятнадцати жилкомплексах, 16 из которых должны быть завершены к концу мая 2023 г. Пятьдесят семь (57) лифтов в настоящее время находятся на стадии проектирования или закупки. Согласно плану капитального ремонта NYCHA, к концу 2024 г. планируется заменить 275 лифтов.

Дополнительные обновления включают:

- Реализацию Инициативы NYCHA по установке Кондиционеров воздуха в помещениях лифтовых двигателей (ESRD). По состоянию на март 2023 г. завершена установка 99%, и еще 24 ожидают завершения.
- По состоянию на март 2023 г. штатные монтеры лифтов NYCHA и его подрядчики завершили работы по установке Мониторов дверных замков (DLM) .
- По инициативе ESRD также была успешно подана заявка и получен контракт на установку Систем удаленного управления лифтами (REMS) в 202 лифтах.
- Работа началась осенью 2021 года, и по состоянию на сентябрь 2023 года работы завершены по 202 лифтам (100%) из 202.

Борьба с вредителями и утилизация мусора:

В январе 2021 г. 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 8,000 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 работать над соблюдением сроков реагирования, указанных в Соглашении: (а) 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. По состоянию на апрель 2023 г. среднее время реагирования на жалобы жителей по поводу крыс составляет 6 дней, а по поводу всех других вредителей — 11.8 дня.

Для реализации Плана утилизации отходов NYCHA в 2022 г. были заключены контракты Проекта по схеме разработка-строительство для реконструкции семи площадок для сбора мусора и новой пневматической системы сбора мусора для Polo Grounds Towers. Проектирование находится в стадии реализации, строительство в Polo Grounds началось в январе 2023 г., а строительство площадок для сбора мусора должно начаться летом 2023 г. К 2028 г. будут полностью отремонтированы площадки для сбора мусора по всему портфолио.

Система оценки государственного жилья (PHAS) и ежегодные инспекции:

По состоянию на март 2023 г. NYCHA завершило следующие ключевые мероприятия:

- Обучение по стандартам PHAS/Единым стандартам физического состояния (UPCS). Приблизительно 87% всех уборщиков прошли обучение с использованием двухдневной версии обучения. 628 сотрудников NYCHA прошли курс повышения квалификации по PHAS/UPCS. 2,437 сотрудников прошли трехдневный курс PHAS/UPCS для новых или недавно получивших повышение сотрудников.
- Активную работу над усовершенствованием надзорных инспекций зданий и прилегающих территорий и надзорных инспекций квалифицированных работ, а также заказов на проведение квалифицированных работ по этим инспекциям.

В FY 2022 – FY -2023 NYCHA сосредоточилось на следующих инициативах:

- Завершение реализации второго этапа информационной панели PHAS.
- Продолжение использования инструментов отчетности для отслеживания прогресса и содействия завершению надзорных инспекций зданий и прилегающих территорий и надзорных инспекций квалифицированных работ.

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. Некоторые из них выделены ниже.

Партнерство с сообществом и взаимодействующие микрорайоны

Офис мэра г. Нью-Йорка по безопасности микрорайонов расширил количество своих объектов NYCHA (с 15 до 30 жилкомплексов) в рамках «Плана действий мэра». Этот проект направлен на борьбу с преступностью с помощью нескольких стратегий, таких как преобразование и активация открытого пространства, улучшение освещения и координация действий правительства/некоммерческих организаций/жильцов. В 2023 г. это приведет к дополнительным инвестициям в размере \$1.2 млн в местные общественные организации и жильцов для разработки объемов работ и программ, направленных на удовлетворение потребностей жильцов в безопасности.

Департамент парков г. Нью-Йорка (NYC Parks) также руководит проектированием и строительством игровых площадок в 6 жилкомплексах NYCHA в рамках своей инициативы «Прогулка в парк» и будет бессрочно поддерживать и эксплуатировать отремонтированные открытые пространства. Из 6 площадок реконструкция завершена в Pomonok, Redfern и Woodside Houses, а строительство остальных 3 площадок (Watson, Kingsborough и Sotomayor) должно начаться в конце этого года. Это стратегическое партнерство с городским правительством инвестировало \$23 млн из городского капитального фонда для создания нового культурно-рекреационного обустройства для сообщества NYCHA и других ньюйоркцев, которые в настоящее время не живут в шаговой доступности от парка.

В рамках инициативы «Взаимодействующие микрорайоны» NYCHA сотрудничает с Общественным фондом государственного жилья, чтобы принять многочисленные благотворительные гранты для улучшения открытого пространства в NYCHA. После предварительного гранта в 2019 г. в 2022 г. Благотворительный фонд Helmsley предоставил дополнительный трехлетний грант в размере \$3.2 млн на совместное конструкторско-инновационное преобразование открытого пространства в 4 жилкомплексах - Patterson, Castle Hill Houses, Roosevelt и Marlboro Houses. При выборе объектов учитывались уязвимость к изменению климата, показатели здоровья и преступности, а также потенциал лидеров жильцов. Грант выделяет средства на управление и программы после капитального строительства, а также на стратегическое планирование для расширения программы на объекты NYCHA по всему городу. В настоящее время в состав Консультативного комитета по этому гранту входят директор по производственным вопросам NYCHA и руководитель офиса мэра по обеспечению права справедливости (Mayor's Office of Equity), а также другие ключевые партнеры по разработке масштабируемой стратегии инвестиций в открытые пространства для территорий NYCHA.

В марте 2023 г. организация Mellon Foundation предварительно одобрила выделение гранта в размере \$2 млн на реставрацию исторического объекта искусства в Kingsborough Houses. Сохранение фриза Управления проектами работ (WPA) длиной 80 футов на

отдельно стоящей стене «*Exodus and Dance*» стало капитальным проектом, на котором отразился значительный дефицит. Грант от Mellon Foundation покрывает пробелы в реставрации и на протяжении всего капитального процесса создаст сюжетную прогулку, фреску сообщества и программу перформанса. Mellon Foundation также одобрила концепцию дополнительного трехлетнего гранта в размере \$3 млн для создания в общественных центрах NYCHA совместно с Департаментом по делам молодежи и развитию общин г. Нью-Йорка (New York City Department for Youth and Community Development, DYCD) пилотной программы проживающих по месту работы художников.

Кроме того, NYCHA продолжает поддерживать другие некоммерческие инвестиции в размере более \$1.5 млн в более мелкие проекты развития открытого пространства. Благодаря организации East New York Restoration и Фонду государственной земли (Trust for Public Land) были созданы две фитнес-зоны для взрослых. Инициатива Over Under, молодежная спортивная организация, установила выдвижные футбольные ворота в двух жилкомплексах NYCHA, чтобы расширить программные возможности многих баскетбольных площадок NYCHA. Пилотный проект вдохновил NYC Parks на установку таких же ворот в одном из своих городских парков. «*Opening the Edge*» в Wald Houses — это торговая площадь, которая будет построена Корпорацией экономического развития (Economic Development Corporation, EDC) в рамках партнерства с Фондом проектирования общественного пространства (Design Trust for Public Space).

Восстановление

По состоянию на конец четвертого квартала 2022 г. NYCHA инвестировало более \$2.83 млрд из финансирования, полученного от Федерального агентства по чрезвычайным ситуациям (FEMA), «Гранта на развитие общин - Восстановление после бедствий» (CDBG-DR) и из сумм страхового возмещения, в 35 жилкомплексах, наиболее сильно пострадавших от урагана Sandy. Завершенные работы включают в себя 72 новых бойлеров, обеспечивающих отопление и горячее водоснабжение почти 3,415 квартир в 43 зданиях, замену 185 крыш, 98 действующих резервных генераторов, из которых 49 переданы для обслуживания 9,846 квартир в более 100 зданиях, а также установку защиты от штормовых приливов в 19 жилкомплексах, защищающих более 100 зданий, готовых к сезону ураганов 2023 г.

NYCHA продолжает прилагать усилия для получения финансирования на устранение ущерба, связанного с остатками урагана Ida, который произошел в сентябре 2021 года. NYCHA выявило крупный ущерб в 12 жилкомплексах и незначительный - в других. NYCHA работает с Федеральным агентством по чрезвычайным ситуациям (FEMA), чтобы согласовать стоимость ремонта и потенциальные возможности для смягчения последствий, защищая таким образом свои жилкомплексы от будущих ураганов. В дополнение к ожидаемым средствам от FEMA NYCHA заручилось финансированием на \$30 млн в виде средств «Гранта на развитие общин - Восстановление после бедствий» (CDBG-DR) для покрытия предполагаемого местного возмещения и еще на \$30 млн на не обеспеченные финансированием меры по смягчению последствий. NYCHA также работало с командой в Hore и Bushwick Gardens, которая управляет этими двумя бывшими

жилкомплексами NYCHA, теперь участвующими в программе PACT. Жилкомpleксы Норе и Bushwick Gardens пострадали от сильного и беспрецедентного наводнения, вызванного дождем в результате урагана Ida, и продолжали получать ущерб от последующих сильных дождей. NYCHA и команда жилкомлекса получили финансирование в виде средств Гранта CDBG-DR на сумму \$51 млн, чтобы обеспечить постоянное решение проблемы экстремальных дождей в жилкомлексе путем повышения уровня расположения критически важной инфраструктуры и защиты первых этажей.

Жизнестойкость

NYCHA работает над реализацией своего Плана адаптации к изменению климата, опубликованного в 2021 г. и направленного на повышение жизнестойкости к трем самым серьезным климатическим угрозам для жителей г. Нью-Йорка: экстремальной жаре, затоплению прибрежных районов и сильным дождям. NYCHA определяет потребности в обеспечении жизнестойкости и активно ищет безвозмездное финансирование для поддержки капитальных работ для их решения. Кроме того, NYCHA работает над тем, чтобы интегрировать рассмотрение потребностей в обеспечении жизнестойкости в свой производственный процесс капитальных работ, включая участие в пилотной фазе Местного закона № 41, закона г. Нью-Йорка, требующего, чтобы все финансируемые городом проекты соответствовали городским рекомендациям по проектированию жизнестойкости к изменению климата, начиная с 2026 г.

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. Три заявки, представленные NYCHA, были отобраны для выделения финансирования в рамках цикла подачи заявок на программу BRIC в FY 2021. Две были связаны с определением объема работ: первая - на сеть узлов жизнестойкости в жилкомлексах и еще одна - на концептуальные проектные исследования мер по смягчению последствий наводнения в четырех жилкомлексах. Одна проектная заявка была подана для Breukelen Houses на финансирование проектирования и строительства системы управления ливневыми потоками с целью смягчения последствий экстремальных дождей и наводнений. Кроме того, для выделения финансирования была выбрана заявка NYCHA, поданная в сотрудничестве с DEP на установку инфраструктуры защиты от ливней в Clinton Houses. Это предоставило NYCHA в общей сложности \$500,000 в виде средств для определения объема работ и \$30 млн в виде средств на проект в цикле подачи заявок на FY 2021.

Еще одна заявка была подана для St. Nicholas Houses на финансирование модернизации, направленной на снижение воздействия жары; эта заявка не была выбрана; тем не менее, она была включена в другой цикл подачи заявок на финансирование смягчения последствий опасностей, результаты подачи этой заявки ожидаются в третьем квартале

2023 г. Наконец, вместе с Офисом мэра по вопросам климата и экологической справедливости (MOCEJ) NYCHA запросило финансирование FEMA в размере \$150 тыс. на вывески и информирование жильцов о мерах по обеспечению жизнестойкости, и было уведомлено о том, что эти средства также были выделены. В цикле подачи заявок на FY 2022 NYCHA подало заявку на программу FEMA BRIC на меры по защите от ливневых вод в Nostrand Houses и Sheepshead Bay Houses. Объявления о выделении финансирования в FY 2022 ожидаются в третьем квартале 2023 г., а дополнительные заявки будут поданы в цикле FY 2023. Дополнительные источники финансирования, на которые NYCHA может подать заявку для повышения жизнестойкости, включают грант на Городское и общественное лесное хозяйство, чтобы поддержать способность крон находящихся на территории NYCHA деревьев обеспечивать устойчивость к экстремальной жаре.

Энергия

В 2021 г. 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 (МВт) в государственном жилье к 2026 г. Учитывая осуществленную NYCHA установку оборудования в пяти жилкомплексах и разработчиками РАСТ - в семи комплексах, была завершена установка оборудования мощностью в общей сложности 5,2 МВт, дополнительно 1,4 МВт находится в стадии строительства на объектах РАСТ. Были подписаны договоры аренды на дополнительные 3 МВт солнечных установок, и ожидают своего утверждения договоры аренды еще на 4 МВт. Кроме того, NYCHA только что опубликовало свой последний запрос на поставку солнечной энергии, который, как ожидается, приведет к дополнительным договорам об аренде солнечных установок на 10 МВт для жилья по 9 Программе.

В настоящее время существуют активные Контракты энергоэффективности на сумму \$310 млн, а также завершены или находятся в стадии строительства работы по модернизации энергоэффективности на \$17 млн. В августе 2022 г. NYCHA в сотрудничестве с Управлением по энергетике Нью-Йорка и Управлением по исследованиям и разработкам в области энергетики штата Нью-Йорк выбрало двух поставщиков, Midea America и Gradient, для разработки недорогих оконных тепловых насосов для холодного климата. Первоначальные 30,000 будут произведены, чтобы помочь NYCHA сократить выбросы парниковых газов на 80% к 2050 г. Перед отопительным сезоном 2023/2024 гг. 24 квартиры в Woodside Houses будут оснащены новыми системами, чтобы проверить их эффективность. NYCHA продолжает осуществление демонстрационного проекта по полной электрификации 1471 Watson Avenue с использованием тепловых насосов, индукционных плит и проточных водонагревателей в каждой квартире. Этот объект также получит полную модернизацию сантехники за счет гарантированного финансирования от CDBG-DR. В NYCHA также появилось первое здание с тепловыми насосами по адресу 1700 Hoe Avenue.

Отопительный бойлер был отключен в апреле 2023 г., и услуги предоставляются тепловыми насосами во всех квартирах.

Утилизация отходов

NYCHA заключило 2 контракта по схеме «Дизайн-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 площадок для сбора мусора по всему портфолио на сумму в \$463 млн в рамках Городского капитального плана действий (City Capital Action Plan, CCAP). Ожидается, что строительство этих 7 площадок начнется в начале лета 2023 г. В сентябре 2022 г. NYCHA инициировало проектирование следующих 15 площадок для сбора мусора для проведения дополнительных работ за счет средств CCAP. Проектирование будет завершено в июне 2023 г., а тендер на строительство будет объявлен в июле 2023 г. Весной 2023 г. будет инициировано проектирование для следующих 46 жилкомплексов.

Городской капитальный план действий также предусматривает \$116 млн на замену внутренних мусоросборников. В январе 2023 г. NYCHA начало замену внутренних мусоросборников в 38 жилкомплексах за счет средств CCAP. По оценкам NYCHA, к концу 2023 г. будет заменено около 200 единиц, и улучшены помещения для персонала. Планирование закупок на строительство для еще 12 жилкомплексов началось в марте 2023 г.

NYCHA запустило демонстрационный проект по контейнеризации мусора и вторсырья. Этот первоначальный экспериментальный проект будет использовать герметичные контейнеры для отходов и вторсырья на объектах, где они в настоящее время собираются и выставляются в мешках у бордюров, и сможет предоставить жильцам более удобный способ утилизации. Заявка о предложениях по мусоровозам и контейнерам была опубликована 23 сентября 2022 г., а ответы были получены 2 декабря 2022 г. Оценочная комиссия выбрала поставщика, и NYCHA ожидает подписания присужденного контракта в июне 2023 г.

В июле 2022 г. Департамент охраны окружающей среды штата Нью-Йорк предоставил NYCHA грант в размере \$200,000 на расширение доступа к компостированию на месте. NYCHA использует эти средства для строительства и укомплектования персоналом двух новых систем компостирования в Patterson Houses и Polo Grounds Towers с партнерами Green City Force и Compost Power. Работа в рамках гранта включает в себя обучение и разъяснительную работу среди жильцов, сбор и переработку компоста в системах с тремя бункерами, а также измерение показателей сокращения вредителей в сотрудничестве с Отделом борьбы с вредителями.

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 Фонд, дополнительное федеральное капитальное финансирование или источники капитальных средств от других уровней правительства.

В настоящее время в рамках программы Комплексной модернизации реализуются четыре проекта с общим бюджетом около \$800 млн: Saint Nicholas Houses, Todt Hill Houses, Gowanus Houses и Wyckoff Gardens. Завершено широкомасштабное взаимодействие с жильцами, в том числе сеансы по выработке концепции сообщества, при этом регулярное взаимодействие с жильцами продолжается. Все четыре проекта реализуются в рамках подхода «дизайн-строительство» и в настоящее время находятся на этапе закупок. Saint Nicholas Houses и Todt Hill Houses находятся на втором этапе закупок по схеме «дизайн-строительство», а ответы поставщиков на Заявку о предложениях должны быть получены в мае 2023 г. Для Gowanus Houses и Wyckoff Gardens ответы поставщиков на этапе Запроса квалификаций (RFQ) в процессе закупок были получены в апреле 2023 года.

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 жилкомплексам 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 жилкомплексов частные менеджеры будут нести ответственность за повседневное обслуживание и эксплуатацию зданий. Программа РАСТ предоставляет жильцам важные права и защиту. Жильцы будут платить только 30 процентов от своего семейного дохода в счет арендной платы, заявления их семей 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 РАСТ также улучшает социальные услуги на местах за счет финансирования ценных общественных программ, которые будут предоставляться растущим списком прошедших предквалификацию некоммерческих поставщиков социальных услуг. Ремонтные работы в рамках РАСТ будут выполняться на постоянной основе - от 7,500 до 10,000 квартир в год, а весь портфолио будет определен к 2028 г.

Завершены ремонтные работы приблизительно на \$1 млрд в более чем 5,830 квартирах. Еще 10,153 квартиры находятся в стадии строительства на общую сумму \$2.53 млрд капитальных ремонтных работ. Еще 21,730 квартир являются частью действующих проектов жилкомплексов, находящихся в процессе обсуждения жильцами или в предпроектной стадии. В целом, в NYCHA - чуть более 37,000 квартир с завершенным ремонтом, находящихся в стадии строительства или в процессе взаимодействия с жильцами, а также в предпроектной стадии.

Строить, чтобы сохранить

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 миллионов обширных капитальных потребностей и расходов на ремонт, начиная от инфраструктуры отопления и заканчивая повышением безопасности зданий. В конце 2021 г. 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). В настоящее время команда работает с жильцами, чтобы оценить варианты предоставления им стабильных, доступных и высококачественных домов. Жильцы в настоящее время оценивают, следует ли приступить к комплексному плану реконструкции четырех жилкомплексов.

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, в 2020 г. NYCHA завершило две передачи прав на застройку, одну в Ingersoll Houses в Бруклине на \$25 млн, а другую в Hobbs Court в Манхэттене, получив около \$2.6 млн доходов для капитального ремонта прилегающих жилкомплексов. В 2022 г. NYCHA завершило еще одну продажу в Манхэттенвилле на \$27 млн, что в общей сложности составило почти \$55 млн выручки для капитального ремонта прилегающих жилкомплексов.

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 18 сделок по объектам недвижимости, расположенным в Бронксе, Бруклине, Манхэттене и Квинсе. На сегодняшний день построено или находится в стадии строительства около 2 623 доступных квартир. В конце 2020 г. началось строительство еще 72 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 жилкомплекс 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. В Atrium at Sumner в Bedford-Stuyvesant будет 130 квартир-студий и 59 квартир с одной спальней, а также одна квартира супера с двумя спальнями. 11-этажное здание располагается вокруг центрального атриума с коридорами, выходящими на круглогодичный крытый сад на первом этаже. Atrium at Sumner спроектирован в соответствии с пассивными стандартами для дома, в результате чего потребление энергии на 60–70 процентов меньше, чем в среднем многоквартирном доме г. Нью-Йорка. Места общего пользования будут включать в себя тренажерный зал, а также классы, конференц-залы и большую многоцелевую комнату, в которой будут проводиться

образовательные и художественные занятия, а также программы для удовлетворения потребностей пожилых людей. В проекте также будет общественный сад для жильцов и места для отдыха на открытом воздухе рядом с входами в здание. Открытое пространство кампуса Sumner Houses рядом с новым зданием также получит новую игровую площадку, пешеходные дорожки, освещение и места для отдыха.