

Краткий обзор Окончательный План агентства NYCHA на 2025 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 основных инициатив агентства в наступающем году.

Окончательный План агентства на 2025 финансовый год (FY 2025) и Пятилетний план будут доступны для общественности на вебсайте NYCHA: on.nyc.gov/nycha-annual-plan. NYCHA также предоставит экземпляр Окончательного Плана агентства всем президентам Ассоциаций жильцов жилищных комплексов. Окончательный План также будет доступен в офисе управления каждого жилищного комплекса NYCHA в обычные приемные часы.

NYCHA провело гибридное (виртуально и очно) публичное слушание 30 июля 2024 г. и принимало письменные комментарии к проекту Плана агентства до 2 августа 2024 г. (см. Уведомление на странице 12). NYCHA провело встречи с членами Консультативного совета жильцов (Resident Advisory Board, RAB) для получения их комментариев на 14 собраниях, проходивших с апреля по сентябрь 2024 г.

Окончательный План агентства и Пятилетний план NYCHA будут предоставлены в Министерство жилищного строительства и городского развития США (U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD) к 18 октября 2024 г. После предоставления документации HUD располагает 75 днями на рассмотрение и утверждение Плана.

Преимущественные направления деятельности NYCHA на предстоящий год тезисно изложены на страницах 23-39. 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.

План преобразования и Соглашение о надзоре над NYCHA

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

Работу, проводимую в рамках Соглашения, контролирует сторонний федеральный Наблюдатель. Срок полномочий первого федерального Наблюдателя NYCHA, компании Guidepost Solutions, истек в феврале 2024 г., а новым федеральным Наблюдателем NYCHA на второй пятилетний срок стала юридическая фирма Jenner & Block. Требования Соглашения сохраняются по мере перехода надзора к новому Наблюдателю.

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. Соглашение также требовало наличия «Организационного плана» для «достижения устойчивого соблюдения обязательств по Соглашению».

В ответ на обязательства по данному Соглашению NYCHA выпустило три документа: План преобразования (в марте 2021 г.) и два Плана реализации (в феврале 2022 г. и феврале 2023 г. соответственно). План преобразования и два Плана реализации вместе являются составляющими Организационного плана, требуемого по Соглашению HUD. Планы включают набор стратегий, призванных улучшить качество обслуживания жильцов и направить агентство на путь к более стабильному будущему.

Планы включают изменения структуры управления и руководства NYCHA, системы управления недвижимостью и функции централизованной поддержки. Обнародование Плана преобразования ознаменовало начало многолетнего процесса реализации, который идет уже четвертый год.

К весне 2024 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. Агентство перешло на «Модель микрорайонов», перенесло ресурсы и полномочия по принятию решений из центрального офиса в 29 офисов микрорайонов по всему городу. Агентство продолжает совершенствовать эту модель по мере того, как все больше услуг для жильцов предоставляется на местном уровне.

Дополнительные 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.

В остающееся в 2024 г. времени NYCHA проводит оценку остающихся программ и проектов, указанных в Плане преобразования, чтобы решить, требует ли каждый из них корректировки, ускорения или других изменений. Эта оценка также будет включать возможность создания новых программ, изначально не предусмотренных Планом преобразования.

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, сохраняя при этом все права и средства защиты (включая постоянную доступную арендную плату) и предоставляя 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 учреждения привлекают финансирование для капитального ремонта, Фонд будет использовать обычное финансирование или выпустит облигации, финансирующие комплексную реконструкцию зданий (при участии и партнерстве жильцов жилкомплексов), включая новейшие экологически чистые 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 Hochul, после чего NYCHA 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 NYCHA; они будут оказывать критическое влияние на управление и деятельность 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 конце 2023 и начале 2024 гг. первые такие голосования жильцов начали проводиться в жилкомплексах Nostrand Houses, Coney Island Houses и Coney Island (Site 1B) (также известный как Unity Towers) в Бруклине и в Bronx River Addition в Бронксе. За 100 днями вовлечения

общественности жилкомплексов последовали 30 дней голосования, в течение которых жильцы могли выбрать один из трех вариантов голосования: присоединение к Фонду, вступление в программу РАСТ или продолжение участия в 9 Программе. Голосовать можно было по почте, онлайн или лично в течение последних 10 дней периода голосования. Результаты были подтверждены независимым сторонним администратором голосования, при этом оба жилкомплекса выбрали переход в Фонд. Переход недвижимости в Фонд займет до двух лет, после чего могут начаться первые этапы процесса ремонта. Nostrand Houses и Coney Island (Site 1B)/Unity Towers, а также Bronx River Addition проголосовали за вступление в Фонд государственного жилья, в то время как жильцы Coney Island Houses решили оставить свой жилкомплекс в соответствии с традиционной моделью 9 Программы. Обратите внимание, что итоги по Coney Island (Site 1B)/Unity Towers будут включены в будущий Годовой план, поскольку голосование было завершено после публикации проекта Годового плана РНА на FY 2025.

В предстоящие месяцы будут продолжаться последующие голосования в дополнительных жилкомплексах.

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 создало информационные панели и другие инструменты аналитической отчетности для каждого направления, чтобы продемонстрировать прогресс в достижении этих показателей. Если какая-либо управляющая юрисдикция не соответствует четко определенным критериям, основанным на данных, им необходимо будет разработать план в сотрудничестве со своими коллегами из других отделов для решения этой проблемы.

Цели Соглашения, а также другие приоритетные области изложены в разделе «Цели» проекта Плана агентства (страницы 194–234). 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 134,000 квартир на наличие краски на свинцовой основе с помощью рентгенофлуоресцентных анализаторов (XRF). Инициатива по XRF-тестированию была основана на стандарте 1,0 миллиграмм свинца на квадратный сантиметр (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 около 134,000 квартир была основана на инициативе по тестированию на уровне 1.0 мг/см². NYCHA предприняло попытку протестировать 119,161 квартиру (89% от намеченного) и завершило тестирование в 108,236 квартирах (81% от намеченного). 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 стандарту 0,5). На 31 марта 2024 г. тестирование было расширено и теперь включает все квартиры NYCHA, как CU6, так и не CU6, по стандарту 0,5.

По состоянию на 1 сентября 2024 г. NYCHA успешно завершило работы по тестированию XRF в 82,783 квартирах. Кроме того, NYCHA ежегодно уведомляет жильцов о необходимости выявления квартир с CU6 для выявления наличия краски на основе свинца. В тех случаях, когда жильцы не отвечают на уведомление, NYCHA проводит обход для выявления квартир с CU6. Эта инициатива будет сохраняться, поскольку NYCHA продолжает свои усилия по выявлению квартир, в которых либо проживают, либо проводят более 10 часов в неделю дети младше 6 лет.

Двухгодичный проект оценки рисков начался в июле 2024 г., и NYCHA придерживается графика для завершения его к концу года. Последующая оценка рисков будет проведена позже.

NYCHA активизировало свои усилия по устранению условий разрушающейся краски в квартирах с подтвержденным или предполагаемым положительным результатом краски на основе свинца, в которых либо проживают, либо проводят более 10 часов в неделю дети младше 6 лет. NYCHA создало Команду по расширенному управлению, планированию и информированию (TEMPO) Программы по удалению краски на основе свинца. В рамках этой Программы TEMPO NYCHA отдает приоритет всем квартирам с CU6, где была обнаружена краска на основе свинца.

Более того, с декабря 2021 г. NYCHA расширило свои усилия по удалению краски на основе свинца, чтобы соответствовать пересмотренным городским стандартам. Чтобы гарантировать отсутствие опасностей, связанных с краской на основе свинца, NYCHA повторно тестирует все построенные до 1978 г. квартиры (более 140,000) по стандарту 0,5. После повторного тестирования NYCHA создает заказы на проведение работ по удалению краски на основе свинца в квартирах, где она была обнаружена, а также предлагает ускоренные подобные услуги, если жильцы квартир как с CU6, так и без CU6 соглашаются на временное переселение.

В настоящее время NYCHA сотрудничает с фирмой по управлению строительством, включающей специалистов, которые следят за удалением краски на основе свинца в жилкомплексах NYCHA, а также за временным переселением жильцов во время процесса удаления. По состоянию на 1 сентября 2024 г. NYCHA завершило работы по удалению краски на основе свинца в 9,459 квартирах. NYCHA продолжает свои усилия по удалению свинца в квартирах по всему городу.

В рамках программы PACT NYCHA требует, чтобы партнер по PACT проверял квартиры и помещения общего пользования в зданиях, построенных до 1978 г., на наличие краски на основе свинца в каждом конвертированном жилкомплексе. На основе этого тестирования партнер по PACT должен разработать план по сокращению использования всех красок на основе свинца. Затем в рамках своей работы партнер по PACT должен выполнить необходимые меры по удалению краски на основе свинца и сообщить о ходе работы NYCHA.

С января 2019 г. по 31 августа 2024 г. в рамках программы PACT было преобразовано 16,522 квартиры, в 4,747 из которых, возможно, потребуются провести работы по удалению краски на основе свинца. По состоянию на 31 августа 2024 г. партнеры по PACT сообщили, что в 3,084 квартирах (что составляет примерно 65%) было прекращено использование краски на основе свинца. Сюда входят 3,035 квартир с краской на основе свинца, измеряемой по новому городскому стандарту.

Плесень:

В последние годы NYCHA запустило много инициатив по решению проблем с плесенью, протечками и вентиляцией в масштабах всего жилищного управления. К ним относятся внедрение и обновление стандартных процедур, комплексные проекты по сантехнике и ремонту, а также различные операции и стратегии, направленные на сокращение количества заказов на выполнение работ в связи с плесенью и протечками, предотвращение повторного появления плесени и повышение удовлетворенности жильцов. Для получения более подробной информации о значительном прогрессе NYCHA в решении проблем, связанных с плесенью и протечками, см. 2023 Report on NYCHA's Mold and Leak Response Efforts: Progress, Challenges and Next Steps.¹ Летом 2018 г. NYCHA создало Службу экспертизы и устранения плесени (Office of Mold Assessment and Remediation, OMAR) для управления реагированием Агентства на плесень и протечки. В период с января по сентябрь 2019 г. NYCHA внедрило Стандартную процедуру контроля за плесенью/грибком в жилых зданиях NYCHA (Mold/ Mildew Control in NYCHA Residential Buildings Standard Procedure). К апрелю 2020 г. NYCHA начало работу над своей новой стандартной процедурой по устранению протечек (Leak SP), завершило один ее пилотный проект в январе 2021 г. и второй пилотный проект в декабре 2023 г. В 2020 г. NYCHA также начало проекты по замене крышных вентиляторов и очистке вентиляционных отверстий внутри квартир. В июле 2021 г. NYCHA опубликовало Стандартную процедуру проверки крышных вентиляторов в жилых зданиях NYCHA (Roof Fan SP), 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.

¹ Link: <https://www.nyc.gov/assets/nycha/downloads/pdf/NYCHA-Report-on-Mold-and-Leak-Response-Efforts-2023.pdf>

В мае 2022 г. NYCHA внедрило Расширенную программу надзора (EOP), а также Оценочную карту эффективности и информационную панель по плесени и протечкам, чтобы выявлять и оказывать помощь консолидированным жилкомплексам NYCHA, требующим дополнительной поддержки для улучшения соответствия установленным судом параметрам по плесени и протечкам. Оценочная карта измеряет степень эффективности консолидированных жилкомплексов касательно плесени и протечек на основе 11 ключевых показателей. EOP помогает консолидированным жилкомплексам с самыми низкими показателями, проводя еженедельные проверки и создавая с помощью Управления жилкомплексами планы действий, а также направляя туда специализированные команды. EOP, вместе с другими проектами (Операция по ликвидации плесени, Инициатива по обнаружению плесени, Инициатива по удалению плесени, Обслуживающий персонал, выполняющий инспекции плесени), осуществляется Службой экспертизы и ликвидации плесени (OMAR). По состоянию на август 2022 г. NYCHA также увеличило количество контрактов на устранение плесени, 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 заметного рубежа, заменив или сохранив 8,436 крышных вентиляторов, и начало маркировать вентиляторы метками приложения Maximo assets, чтобы связать их ежемесячные инспекции, проводимые с помощью портативных устройств, с Maximo assets в системе. Кроме того, NNYCHA завершило Инициативу «Чистые вентиляционные отверстия» (CVI), закончив третий раунд попыток по очистке вентиляции к 31 июля 2023 г. NYCHA очистило поперечные воздуховоды примерно в 74,000 квартирах жильцов. В июне 2023 г. NYCHA запустило многолетнюю инициативу по замене примерно 95,000 вентиляционных отверстий, включая заслонки в квартирах и коридорах. По состоянию на 31 июля 2024 г. установлено около 16% (15,129 заслонок); в мае 2022 г. NYCHA запустило инициативу OMC, чтобы сократить число невыполненных открытых заказов на удаление плесени и покрасочных работ с использованием устойчивых к плесени материалов. По состоянию на 31 июля 2024 г. NYCHA выполнило 92% (или 28 566 из 31,113) заказов на выполнение работ в рамках этой инициативы.

Наконец, в апреле 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, выполненных 250 (или больше) дней назад и связанных с жалобами на плесень и протечки. По состоянию на 31 июля 2024 г. выполнено 72% заказов на работы по ограждению ванн и 82% заказов на сантехнические работы. В феврале 2024 г. для улучшения показателей повторного появления плесени NYCHA запустило свой пилотный проект Alternative Paint Pilot, чтобы оценить свойства устойчивости к плесени, возможную экономию средств и долговечность краски Sherwin-Williams по сравнению с нынешней используемой NYCHA устойчивой к плесени краской Foster 40/50. В июне 2024 г. для улучшения метрики времени выполнения работ NYCHA запустило проект Work Order Verification Project, чтобы выявить и закрыть устаревшие заказы на работу по устранению плесени и протечек, которые не требуют связи с жильцами по электронной почте и телефону. Кроме того, в 2024 г. для оценки постепенного прогресса NYCHA в улучшении своей производительности, связанной с устранением плесени и протечек, NYCHA запустило новый проект Segmentation Analysis. Более подробная информация об этих проектах будет предоставлена по мере количественной оценки их воздействия.

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.

Несмотря на эти усилия, NYCHA понимает, что для эффективного устранения коренных причин плесени потребуются значительные и комплексные капиталовложения. Устойчивые инвестиции и полная капитальная модернизация имеют решающее значение в дополнение к более срочным работам по эксплуатации и техническому обслуживанию, которые уже проводятся. Продолжающиеся проблемы с плесенью и влажностью в зданиях NYCHA свидетельствуют о капитальных проблемах, которые так долго откладывались, а также об отсутствии реинвестирования, в котором нуждаются все здания. В большинстве зданий NYCHA, которым более полувека, не проводили необходимых капитальных улучшений, жизненно важных для их инфраструктуры. Чтобы устранить все приведшие к росту плесени, протечкам и жалобам на влажность факторы, NYCHA необходимо инвестировать во всестороннюю модернизацию всех объектов недвижимости с этими хроническими проблемами во всем своем портфолио.

Отопление:

В отопительном сезоне 2023-2024 гг. перебои в теплоснабжении устранялись за 6.6 часа. 99,6% перебоев (511 из 513) 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.

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 128 бойлеров в 35 жилкомплексах. В других 32 жилкомплексах NYCHA реализует текущие активные проекты по замене еще 174 бойлеров к концу 2026 г. (всего 302 бойлера). Эти проекты финансируются из ряда источников, включая штатовские и городские капиталовложения (включая средства, выделенные в соответствии с Городским капитальным планом действий), финансирование Программы восстановления и жизнестойкости после урагана Sandy, а также федеральные капитальные фонды и др.

Кроме того, NYCHA решило проблему с 263 бойлерами в рамках программы РАСТ. 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.

С момента подписания Соглашения HUD в 2019 г. NYCHA установило более 139 лифтов в 18 жилкомплексах. Еще 170 лифтов планируется установить в рамках проектов, находящихся на стадии строительства, при этом ожидается, что к концу 2024 г. будет завершено строительство 175 лифтов, а остальных — в первой половине 2025 г. В рамках программы конверсии PACT по 8 Программе уже передано в стороннее управление более 150 лифтов.

Дополнительные обновления включают:

- Установку кондиционеров в машинном зале для снижения перегрева оборудования. По состоянию на сентябрь 2024 г. установлено и эксплуатируется 2,229 кондиционеров.
- Переход на водонепроницаемые двери с частотно-регулируемым приводом (MOVFR) для предотвращения сбоев, связанных с погодными условиями. По состоянию на сентябрь 2024 г. было установлено 265 водостойких приводов.
- Отдел аварийного обслуживания и ремонта лифтов (Elevator Services & Repair Department, ESRD) NYCHA находится в процессе установки регуляторов электрического напряжения (EVR) для повышения напряжения в некоторых жилкомплексах в летние месяцы. Это оборудование поможет предотвратить ситуации отсутствия электроэнергии в старых зданиях, например, когда местная коммунальная компания снижает напряжение.
- По состоянию на сентябрь 2024 г. было установлено 12 блоков EVR, 10 завершены и 2 ожидают проверки Департаментом зданий г. Нью-Йорка (DOB). Кроме того, Департамент лифтов обратился в Отделение капитальных проектов NYCHA с просьбой включить EVR во все будущие модернизации.

Борьба с вредителями и утилизация мусора:

В 2023 г. NYCHA сократило объем невыполненных заказов на проведение дезинсекции, накопившихся из-за ограничений, связанных с COVID, нехваткой дезинсекторов и повторного появления вредителей. В январе 2023 г. было создано 16,762 заказа на проведение работ. По состоянию на 6 сентября 2024 г. было открыто 6,504 заказа на проведение дезинсекции; но только 51 заказ был открыт более 30 дней назад в заселенных квартирах, по которым была подана жалоба, не связанная с последующим контролем, проверкой на наличие плесени или судебным разбирательством. В январе 2023 г. в NYCHA было 50 вакансий дезинсекторов, а в настоящее время - 4, которые заполняются в сотрудничестве с программой Отдела экономических возможностей и самодостаточности жильцов (REES), предложившей жильцам три курса обучения по специальности дезинсектора. Последний фактор, приводящий к снижению заказов, — это повышение качества работы. Дезинсекторы теперь используют пылесосы, заделывают дыры, используют более целенаправленные пестициды, проходят лучшую подготовку и проводят последующие проверки. Эти усилия привели к прогрессу в сокращении времени реагирования на заказы, предусмотренного в Соглашении HUD: (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 мышей, клопов и тараканов в течение 7 дней и на все жалобы по поводу всех других вредителей в течение 10 дней. В настоящее время среднее время реагирования на жалобы жильцов по поводу крыс составляет 2.26 дня, а по поводу всех других вредителей (мышей, тараканов и клопов) — 6.61 дня.

NYCHA использует средства Городского капитального плана действий для замены большинства внутренних и наружных уплотнителей мусора, срок службы которых истек. Эти средства предусматривают замену и восстановление 1,600 внутренних уплотнителей мусора, а также реконструкцию примерно 130–150 площадок для сбора мусора. Эти изменения обеспечат значительное улучшение оборудования и условий труда сотрудников NYCHA по обращению с отходами и вторсырьем.

- По состоянию на октябрь 2024 г. 376 внутренних помещений для уплотнителей мусора были полностью отремонтированы, включая новые внутренние уплотнители мусора и другие улучшения. 227 дополнительных помещений для уплотнителей мусора находятся на стадии строительства, а еще 286 - на стадии закупки, проектирования или планирования.
- По состоянию на октябрь 2024 г. завершилось строительство 2 площадок для сбора мусора с наружными шнековыми уплотнителями мусора и другим оборудованием, 15 - на стадии закупок, 4 - на стадии проектирования, и еще 50 - на стадии подготовки к проектированию.

Система оценки государственного жилья (PHAS) и ежегодные инспекции:

По состоянию на сентябрь 2024 г. NYCHA завершило следующие ключевые мероприятия:

- С 1 января 2024 г. NYCHA начало проводить инспекцию 100% квартир в год.
- Обновлено Стандартная процедура PHAS (SP), в которую включены новые требования Государственных стандартов инспекции физического состояния недвижимости (NSPIRE) и другие обновления. Стандартная процедура была опубликована 15 февраля 2024 г.
- Обновлено Стандартная процедура квартирных инспекций (включающая инспекцию 100% квартир в год), новые требования NSPIRE и другие обновления. Стандартная процедура была опубликована 4 сентября 2024 г.
- Продолжается процесс нового обучения, включающего новые стандарты NSPIRE, заменяющие Единые стандарты физического состояния (Uniform Physical Condition Standards, UPCS). Обучение обязательно для всех сотрудников NYCHA, которые ранее прошли обучение в рамках UPCS, и состоит из двух дней аудиторных занятий, а также полудневных занятий на местах. Обучение началось в октябре 2023 г. По состоянию на 4 сентября 2024 г. 1 602 сотрудников прошли очное обучение, а 752 - обучение на местах.
- Обновлено список вопросов для ежегодной инспекции квартир в соответствии с новыми требованиями NSPIRE.

Капитальные проекты

В течение 2023 г. на программы капитального строительства NYCHA было израсходовано \$1.1 млрд, при этом были завершены 106 проектов и созданы 120 новых проектов. В эти программы входит:

- Замена или модернизация систем отопления, включая разделение подачи горячей воды для отопления помещений и для домашних нужд, замена бойлеров, децентрализованные газовые и геотермальные системы и тепловые насосы;

- Замена лифтовых систем;
- Замена крыш;
- Модернизация инфраструктуры утилизации отходов, включая внутренние и внешние уплотнители мусора и новые площадки для сбора мусора;
- Комплексная модернизация;
- Благоустройство экстерьера зданий, включая восстановление фасада и замену окон;
- Безопасность и правопорядок, включая камеры видеонаблюдения, многоуровневый контроль доступа к дверям и освещение;
- Устранение и смягчение ущерба от наводнений, включая работы по восстановлению и жизнестойкости после урагана Sandy;
- Модернизация энергоэффективности и Программы по модификации зданий;
- Модернизация территории, включая игровые и спортивные площадки, а также зеленую инфраструктуру; и
- Ремонт помещений общего пользования, включая вестибюли, а также общественный центр, центр для пожилых и детский сад.

Ход реализации некоторых из этих программ, а также работа NYCHA над инновационными пилотными проектами и инициативами по партнерству с сообществом и взаимодействующими микрорайонами более подробно рассматриваются ниже.

В течение 2023 г. NYCHA также получило \$490 млн в виде грантов штата, направленных в первую очередь на ремонт фасадов и систем отопления, \$85 млн в виде грантов, связанных со стабильностью и жизнестойкостью, \$5.5 млн в виде гранта HUD для чрезвычайных ситуаций и \$5.9 млн в виде грантов для реализации сторонних капитальных проектов на объектах NYCHA (в основном сосредоточенных на благоустройстве территорий).

По состоянию на начало 2024 г. у NYCHA было 645 активных проектов с общим бюджетом \$6.2 млрд, финансируемых в течение следующих нескольких лет. Сюда входят около \$300 млн, выделенных на капитальные проекты из федерального капитального гранта 2024 г. и полученных во втором квартале 2024 г. В 2024 г. NYCHA также получило около \$150 млн в виде новых государственных грантов, связанных со стабильностью и жизнестойкостью, а также грантов для реализации сторонних капитальных проектов на объектах NYCHA, и продолжает взаимодействовать с федеральными партнерами для завершения процесса получения федерального финансирования на восстановление после стихийных бедствий, связанного с устранением и смягчением последствий урагана Ida. В течение 2024 г. NYCHA планирует потратить \$1.2 млрд и завершить строительство на 125 объектах.

Заглядывая в будущее после 2024 г., 5-летний План действий выделяет дополнительно \$1.1 млрд из федеральных фондов и \$1.6 млрд из городских фондов в период с 2025 по 2028 гг. на капитальные проекты, находящиеся под управлением NYCHA (что в среднем составляет около \$700 млн в год). Большая часть этого финансирования будет по-прежнему инвестироваться в основные направления Соглашения HUD, включая системы отопления, лифты, инфраструктуру утилизации отходов и комплексную модернизацию, а также крыши, восстановление фасадов и зеленую инфраструктуру. Эти инвестиции подчеркивают стремление NYCHA привести нашу недвижимость в хорошее состояние, внести вклад в качество жизни жильцов, а также повысить стабильность и жизнестойкость к изменению климата.

Программы восстановления и жизнестойкости

По состоянию на апрель 2024 г. NYCHA инвестировало более 3,1\$ млрд из финансирования, полученного от Федерального агентства по чрезвычайным ситуациям (FEMA), «Гранта на развитие общин - Восстановление после бедствий» (CDBG-DR) и из сумм страхового возмещения, в 35 жилкомплексах, наиболее сильно пострадавших от урагана Sandy. Завершенные работы включают в себя 52 новых бойлера, обеспечивающих отопление и горячее водоснабжение почти 3,483 квартир в 43 зданиях, замену 187 крыш, 111 действующих резервных генераторов, из которых 68 переданы для обслуживания свыше 11,000 квартир в 124 зданиях, а также установку защиты от штормовых приливов в 22 жилкомплексах, защищающих более 128 зданий, готовых сейчас к сезону ураганов 2024 г.

NYCHA получило около \$170 млн в виде средств «Гранта на развитие общин - Восстановление после бедствий» (CDBG-DR) в связи с ураганом Ida, который случился в сентябре 2021 г., и продолжает работать с FEMA над завершением процесса оформления выделения государственной помощи для комплексного восстановления недвижимости, поврежденной ураганом, и смягчения ущерба от будущих наводнений. NYCHA выявило серьезные повреждения в 13 своих жилкомплексах и в одном управляемом PACT объекте: именно на них направлена программа восстановления. NYCHA предоставило FEMA подробный объем и стоимость работ по ремонту, замене и смягчению последствий для восстановления и защиты своих жилкомплексов от будущих ураганов. В дополнение к ожидаемым значительным средствам от FEMA NYCHA получило финансирование на \$30 млн в виде средств Гранта CDBG-DR для покрытия предполагаемого местного возмещения, дополнительные \$30 млн на не обеспеченные финансированием меры по смягчению последствий и \$26 млн на замену водопроводных линий в двух состоящих из одного здания жилкомплексах, значительно пострадавших от урагана Ida, расположенных по адресу 1471 Watson и Leavitt St-34th Avenue. NYCHA также работает с программой PACT, чтобы предоставить финансирование CDBG-DR на сумму \$51 млн для жилкомплексов Hope Gardens и Bushwick Houses (двух бывших объектов NYCHA, которые теперь участвуют в программе PACT), пострадавших от сильного и беспрецедентного наводнения, вызванного ливнем, во время урагана Ida и последующих дождей.

В более широком смысле, NYCHA работает над реализацией своего Плана адаптации к изменению климата, опубликованного в 2021 г. и направленного на повышение жизнестойкости к трем самым серьезным климатическим угрозам для жителей г. Нью-Йорка: экстремальной жаре, затоплению прибрежных районов и сильным дождям. NYCHA определяет потребности в обеспечении жизнестойкости, активно ищет грантовое финансирование для их поддержки и реализует капитальные проекты, ориентированные на жизнестойкость, чтобы защитить портфолио недвижимости и жильцов NYCHA от ущерба и потерь из-за климатических явлений. Кроме того, NYCHA работает над тем, чтобы интегрировать потребности 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 властями города проекты соответствовали городским рекомендациям по проектированию жизнестойкости к изменению климата, начиная с 2026 г. Дальнейшие усилия по координации программы повышения жизнестойкости с другими приоритетами NYCHA включают постоянное сотрудничество с партнерами по PACT, планирующими преобразование объектов с существующими объемами работ по обеспечению жизнестойкости, а также поиск возможностей объединить цели обеспечения жизнестойкости и электрификации в комплексно запланированные улучшения недвижимости.

Например, финансирование со стороны Гранта на развитие общин - Восстановление после бедствий (CDBG-DR) также используется для масштабирования программы зеленой инфраструктуры NYC-NYCHA, при этом дополнительные \$30 млн используются для финансирования работ по зеленой инфраструктуре в 17 жилкомплексах. Проекты этой программы мобилизуются для начала строительства в конце лета 2024 г. CDBG-DR также финансирует \$2 млн на работы по обеспечению жизнестойкости лифтов, которые координируются с более широкой программой установки AVR NYCHA, а также с технико-экономическим обоснованием геотермальной энергетики. Городские фонды в размере \$57 млн, предоставленные в рамках обязательств Целевой группы по экстремальным погодным условиям 2021 г., также мобилизуются на работы по обеспечению устойчивости к ливням в четырех жилкомплексах: Woodside, Butler, Sheepshead и Breukelen. Этап проектирования начинается во втором квартале 2024 г. и будет разрабатываться с учетом того, что дополнительные средства будут выделены из дополнительных программ федерального финансирования («Создание жизнестойкой инфраструктуры и сообществ» (BRIC) FEMA и «Помощь в смягчении последствий наводнений (FMA)), которые будут использовать возможность местного финансирования расширенных проектов по управлению ливневыми водами с новыми значительными элементами культурно-рекреационного обустройства на открытом воздухе для жильцов NYCHA.

Два утвержденных BRIC для финансирования планирования проекта на FY 2021 уже находятся в стадии реализации или уже завершены: один предусматривал масштабные меры по смягчению ущерба от наводнений в четырех жилкомплексах и привел к последующей заявке в BRIC в 2023 г. на поэтапный капитальный проект стоимостью \$15 млн для прибрежной защиты от наводнений; другой изучает программные требования к центрам жизнестойкости в нескольких жилкомплексах, что приведет к будущей заявке в BRIC на капитальные фонды. Еще одна заявка на финансирование модернизации в St. Nicholas Houses по снижению воздействия жары (\$43 млн) изначально не была отобрана, но была подана повторно и находится на рассмотрении FEMA.

Программы улучшения энергоэффективности

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. В настоящее время существуют активные Контракты энергоэффективности на сумму \$341 млн, а также завершены или находятся в стадии строительства работы по модернизации энергоэффективности на \$25.7 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. В Woodside Houses 24 квартиры оборудованы такими новыми оконными тепловыми насосами. В NYCHA также появилось первое здание (по адресу 1700 Ное Avenue) с тепловыми насосами как для отопления помещений, так и для горячего водоснабжения.

NYCHA также обязалась разместить возобновляемые источники энергии мощностью в 30 мегаватт (МВт) на крышах государственных и управляемых РАСТ жилых домов к 2026 г. По состоянию на апрель 2024 г. размещены источники энергии мощностью в 5 МВт в пяти жилкомплексах NYCHA (3 МВт) и семи управляемых РАСТ жилкомплексах (2 МВт). Кроме того, заключены договоры аренды на 3 МВт, а в двух комплексах NYCHA в настоящее время ведется строительство. Наконец, были

утверждены источники на 13 МВт, и ведутся переговоры по их аренде. Объединив эти усилия, NYCHA завершило или находится в процессе строительства источников на 21 МВт из запланированных 30 МВт. Остальные 9 МВт подлежат планированию.

Программа комплексной модернизации

Программа комплексной модернизации включает комплексную реконструкцию, охватывающую несколько систем зданий, интерьеров и экстерьеров, а также благоустройство территории в нескольких жилкомплексах. Это позволит комплексно отремонтировать эти жилкомплексы быстрее, качественнее и с лучшим соотношением цены и качества. Этот подход также займется основными аспектами Соглашения с HUD и более широкими потребностями жильцов и снизит сравнительно высокие расходы NYCHA, связанные с содержанием и эксплуатацией.

В стадии закупок и проектирования с общим бюджетом около одного миллиарда долларов находятся четыре жилкомплекса: Saint Nicholas Houses, Todt Hill Houses, Gowanus Houses и Wyckoff Gardens. Эти проекты будут реализованы с использованием метода поставок «проектирование-строительство» и предполагают активное участие жильцов на ранних этапах каждого проекта, включая сотни встреч, концептуальные сессии в каждом жилкомплексе, тысячи листовок, офисы взаимодействия на местах и опрос жильцов отдельных квартир. Это гарантирует, что голоса жильцов будут играть центральную роль в процессе реконструкции, оценки и выбора проектировщиков и строителей.

Уведомление о начале работ (NTP) было выдано проектировочно-строительным компаниям в жилкомплексах Saint Nicholas и Todt Hill. Ответы поставщиков на RFP по Gowanus Houses и Wyckoff Gardens были получены, а NTP ожидается к январю 2025 г. Закупки услуг в области управления строительством и специальных инспекций для этих жилкомплексов завершены, поэтому NYCHA располагает необходимыми ресурсами управленческой и технической поддержки для эффективного надзора за этими проектами.

Инновационные пилотные проекты

В 2023 г. NYCHA спроектировало, разработало и/или управляло следующими инновационными пилотными проектами (они продолжатся в 2024 г.):

- **Подъезды:** Проанализировали и оценили 30-летний стандарт NYCHA для фронтонов первых этажей, предложили новый стандарт и в настоящее время внедряют армированные входы из термически разрушенного алюминия и стали на 5 пилотных объектах.
- **Оконные тепловые насосы:** В сотрудничестве с Управлением по исследованиям и разработкам в области энергетики штата Нью-Йорк (NYSERDA) и Управлением по энергетике штата Нью-Йорк (NYPA) привлекли производителей систем отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха к разработке и тестированию унитарного компактного воздушного теплового насоса для холодного климата (ASHP), который легко устанавливается через существующее окно и не требует модернизации электрооборудования (будет установлен в Woodside Houses с долгосрочной целью закупить 30,000 тепловых насосов для установки в 10, 000 квартир).
- **Академия «Чистой энергии»:** Связывает жильцов-стажеров с проектами NYCHA по энергоэффективности и возобновляемым источникам энергии в жилкомплексах NYCHA,

адаптируя учебную программу к потребностям подрядчиков. Из Академии «Чистой энергии» NYCHA было выпущено 39 жильцов; Управление поставило перед собой цель обучить 100 жильцов в течение двух лет.

- **Модернизация зеленой инфраструктуры:** Совместно с Департаментом по охране окружающей среды г. Нью-Йорка (DEP) проводится пилотная модернизация зеленой инфраструктуры для смягчения воздействия сильных дождей на 4 пилотных объектах, чтобы сделать их более устойчивыми к изменениям климата и улучшить открытые пространства для жильцов.
- **Станции утилизации вторсырья:** Пилотное внедрение станций утилизации вторсырья и отходов большей мощности и более удобно расположенных на одном участке с целью улучшения опыта жильцов по переработке вторсырья и увеличения его сбора.
- **Пневматическая система утилизации отходов:** Полностью модернизирует методы сбора и удаления отходов в Polo Grounds Towers путем модернизации в каждом здании существующих мусоропроводов, чтобы обеспечить вакуумный спуск отходов и вторсырья через подземную систему труб, улучшив условия труда для персонала здания и снизив эксплуатационные расходы.

В 2024 г. также стартовали следующие инновационные пилотные проекты:

- **Микромобильность – ConEd Demo:** Сотрудничество с компанией ConEd для проектирования, установки и тестирования станций зарядки и хранения электровелосипедов и электросамокатов в 4 жилкомплексах NYCHA.
- **Геотермальная энергетика:** Работа с Научно-исследовательским институтом электроэнергетики (EPRI) для оценки возможности внедрения геотермальной энергии на 8 объектах для отопления помещений и/или горячего водоснабжения.
- **Солнечная энергия + Ее аккумуляция:** В партнерстве с Управлением по энергетике Нью-Йорка пилотный проект обеспечит солнечную энергию плюс ее аккумуляцию в двух жилых зданиях NYCHA и прилегающем общественном центре для обеспечения электропитанием критически важных систем в случае отключения электроэнергии; общественный центр будет позиционироваться как Центр жизнестойкости, предоставляющий жильцам и сообществу охлаждение во время экстремальной жары.

Капитальные ремонтные работы - Годовой отчет по капитальным фондам на FY 2025/Отчет о производительности и оценке и 5-летний (2025-2029 гг.) План действий

21 и 23 мая 2024 г. NYCHA предоставило RAB обзор Программы капитального планирования и Капитального плана на FY 2025, а также 5-летнего (2025-2029 гг.) Плана действий Управления.

Проект Годового отчета по капитальным фондам на FY 2025/Отчет о производительности и оценке и 5-летний План действий NYCHA включены в Поправку в Приложении D на стр. 173-186.

Капитальный план NYCHA на FY 2025 и 5-летний План действий по-прежнему направлены на решение ключевых вопросов, изложенных в Соглашении HUD: (1) инвестиции в крыши, фасады и сантехнические компоненты для борьбы с плесенью, (2) инвестиции в системы отопления и лифты для устранения неполадок бойлеров и лифтов, (3) инвестиции в план утилизации отходов для борьбы с вредителями и (4) инвестиции в систему безопасности (пожарную сигнализацию, новые наружные входные двери и системы камер видеонаблюдения). Кроме того, для решения проблем, связанных с (i) большим количеством жалоб на наличие плесени и/или (ii) потенциальными

рисками, связанными с краской на основе свинца, NYCHA будет предпринимать комплексные усилия по модернизации с использованием различных источников финансирования, включая федеральные фонды. 5-летний Капитальный План действий отражает предполагаемый бюджет капитальных предварительных затрат RAD по жилкомплексам.

План действий Программы капитального фонда дополняется аналогичными инвестициями, включающими крыши, отопительные системы, лифты, утилизацию отходов и дополнительные проекты модернизации, которые будут финансироваться за счет городских и штатовских ресурсов.

Партнерство с сообществом и взаимодействующие микрорайоны

Департамент парков г. Нью-Йорка (NYC Parks) руководит проектированием и строительством игровых площадок в шести жилкомплексам 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, 1471 Watson Ave и Woodside Houses, а строительство остальных 2 площадок (Kingsborough и Sotomayor) должно завершиться к середине 2025 г.

В дополнение, в рамках инициативы «Взаимодействующие микрорайоны» NYCHA сотрудничает с Общественным фондом государственного жилья, чтобы принять многочисленные благотворительные гранты для улучшения открытого пространства в NYCHA. После предварительного гранта в 2019 г. Благотворительный фонд Helmsley предоставил дополнительный трехлетний грант в размере \$3.2 млн на совместное конструкторско-инновационное преобразование открытого пространства в 4 жилкомплексах - Patterson, Castle Hill, Roosevelt и Marlboro Houses. При выборе объектов учитывались уязвимость к изменению климата, показатели здоровья и преступности, а также потенциал лидеров жильцов. Ожидается, что начало строительных работ по реконструкции открытых площадей всех четырех объектов начнется осенью 2024 г.

В августе 2023 г. Фонд Mellon Foundation утвердил грант в размере \$2 млн на реставрацию исторического произведения искусства в Kingsborough Houses — 80-футового фриза Управления проектами работ (WPA) на отдельно стоящей стене — «Исход и танец». Закладка фундамента реставрации фриза была отмечена заинтересованными сторонами и избранными представителями сообщества в январе 2024 г. В ноябре 2023 г. Mellon Foundation совместно с Департаментом по делам молодежи и развитию общин г. Нью-Йорка (New York City Department for Youth and Community Development, DYCD) утвердил и выделил \$3 млн на пилотную трехлетнюю программу стажировки художников в пяти общественных центрах NYCHA. NYCHA и Фонд Public Housing Community сотрудничают с Комиссией по общественному дизайну г. Нью-Йорка (PDC), чтобы опираться на ее опыт в области общегородских инициатив в сфере искусства.

NYCHA продолжает поддерживать другие некоммерческие инвестиции в размере более \$1.5 млн в более мелкие проекты развития открытого пространства. «*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). Ожидается, что реализация этого проекта начнется осенью 2024 г.

Использование новых источников дохода для сохранения жилья и ремонта зданий

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

Оценка физических потребностей (PNA) NYCHA от 2023 г. оценивает физические потребности на 20 лет в \$78.3 млрд, что на 73 процента больше, чем общие предполагаемые потребности PNA 2017 г., оценивавшиеся в \$45.3 млрд. В рамках инициативы «Совместная приверженность в обеспечении постоянной доступности» (Permanent Affordability Commitment Together, ПАСТ) NYCHA произведет просроченный ремонт 62,000 квартир - трети всех своих квартир, в которых проживает около 140,000 ньюйоркцев. ПАСТ 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.

NYCHA вступит в государственно-частное партнерство для проведения крупных улучшений в строительстве государственного жилья, сохраняя при этом долгосрочную доступность и весомость прав жильцов на уровне прав жильцов государственного жилья. На сегодняшний день NYCHA завершило финансирование на сумму \$6 млрд в счет капитального ремонта по всему городу. Более 23,000 квартир были переведены на 8 Программу на основе жилкомплексов, и более 15,000 квартир находятся на этапе планирования и участия в программе. За последние несколько лет NYCHA добилось значительного прогресса в достижении нашей цели – перевода на программу 62,000 квартир.

Все 62,000 квартир, переведенных на финансирование по 8 Программе, останутся доступными на постоянной основе. 8 Программа на основе жилкомплексов 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 жилкомплексе. После преобразования жилкомплексов частные менеджеры будут нести ответственность за повседневное обслуживание и эксплуатацию зданий. Программа ПАСТ 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.

Программа ПАСТ позволяет NYCHA реинвестировать, восстанавливать и перестраивать доступное жилье, контролируемое государством, таким образом, чтобы это отражало приоритеты сообществ, которым мы служим. В рамках программы 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 ПАСТ также расширяет социальные услуги на местах, финансируя ценные общественные программы, направленные на удовлетворение потребностей каждого жилкомплекса.

Завершены ремонтные работы приблизительно на 1,6\$ млрд в более чем 8 800 квартирах. Еще 13,000 квартир находятся в стадии строительства на общую сумму \$4.3 млрд капитальных ремонтных работ. В дополнение к этому, 15 000 квартир являются частью активных проектов жилищных комплексов, находящихся в процессе обсуждения жильцами или в предпроектной

стадии. В целом, в NYCHA чуть более 37,800 квартир с завершенным ремонтом, находящихся в стадии строительства или в процессе взаимодействия с жильцами, а также в предпроектной стадии.

Заполнение, перепланировка и другие операции с недвижимостью:

Используя наши активы в сфере недвижимости, NYCHA может реконструировать малоиспользуемые земли для сбора средств на восстановление зданий или полную реконструкцию кампуса NYCHA. Строительство на малоиспользуемой земле может осуществляться как отдельная сделка или в сочетании с другими инструментами, такими как РАСТ и передача прав. Доходы, полученные от этих транзакций, будут использованы для реинвестирования, восстановления или реконструкции существующих кампусов NYCHA.

Новые жилые здания будут иметь квартиры в соответствии с уровнями доступности, предусмотренными политикой обязательного включающего жилья (Mandatory Inclusionary Housing, MIH), что увеличит предложение постоянно доступного жилья в городе. NYCHA будет сдавать (а не продавать) землю в аренду и с участием общественности разработает планы комплексного улучшения кампуса для выполнения своей миссии.

NYCHA продолжает использовать свои обширные неиспользованные права на застройку, известные как «воздушные права», с целью увеличения доходов Управления. Передавая часть из принадлежащих Управлению прав на застройку (примерно 80 млн квадратных футов), NYCHA рассчитывает получить прибыль на капитальный ремонт соседних квартир. Продажа неиспользованных передаваемых прав на застройку владельцам частных участков уже принесла доход в размере \$55 млн для оплаты капитального ремонта жилкомплексов NYCHA. В 2020 г. NYCHA осуществило две передачи прав: одну в Ingersoll Houses в Бруклине почти за \$25 млн, а другую в Hobbs Court в Манхэттене за \$2.6 млн. В 2022 г. NYCHA завершило продажу Manhattanville Houses на \$28 млн. В 2024 г. NYCHA завершило еще одну продажу в Campos Plaza на \$19 млн, что в общей сложности составило почти \$74 млн выручки для капитального ремонта прилегающих жилкомплексов.

Обязательства по строительству нового 100% доступного жилья

Город Нью-Йорк сталкивается с кризисом доступного жилья, а ньюйоркцы нуждаются в нем все больше. NYCHA пообещало предоставить неиспользуемые земли (например, парковки и складские помещения) для строительства новых доступных квартир для семей и пожилых людей, 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 кооперативных домовладений, которые в 2024 г. примут новых покупателей жилья.

Во многих из этих зданий будут располагаться общественные и торговые объекты для обслуживания новых и нынешних жильцов. Например, в Atrium at Sumner в Bedford-Stuyvesant - 130 квартир-студий и 59 квартир с одной спальней, а также одна квартира супера с двумя

спальнями. 11-этажное здание располагается вокруг центрального атриума с коридорами, выходящими на круглогодичный крытый сад на первом этаже. Atrium at Sumner спроектирован в соответствии с пассивными стандартами для дома, в результате чего потребление энергии на 60–70 процентов меньше, чем в среднем многоквартирном доме г. Нью-Йорка. Места общего пользования включают тренажерный зал, а также библиотеку, конференц-залы и большую многоцелевую комнату, в которой будут проводиться образовательные и художественные занятия, а также программы для удовлетворения потребностей пожилых людей. Здание начало принимать жильцов в 2024 г., при этом часть квартир отведена для нынешних пожилых жильцов NYCHA.

Закон о жилищных возможностях за счет модернизации жилья, Разделы 102 и 104

В феврале 2023 г. Министерство жилищного строительства и городского развития США (HUD) опубликовало новые правила, вносящие изменения в Закон о жилищных возможностях за счет модернизации жилья (Housing Opportunity Through Modernization Act, HOTMA). Разделы 102 и 104 HOTMA вносят изменения в Закон о жилье США от 1937 г., в частности такие, которые влияют на подсчет и проверку доходов. Раздел 102 изменяет требования, связанные с проверкой доходов для программ государственного жилья и 8 программы. Раздел 104 устанавливает максимальные пределы активов для участников и заявителей на получение государственного жилья и 8 Программы. Для получения дополнительной информации об изменениях, которые будут применяться к ваучерам выбора жилья (Housing Choice Voucher, HCV) NYCHA и программам государственного жилья см. Приложение М на стр. 257–264.