



# ЖИЛЬЦЫ ПРИНИМАЮТ РЕШЕНИЕ: Nylan Houses

Август 2024 г.



# Что мы обсудим сегодня?

- 1 Общие сведения
- 2 Обзор стратегий реконструкции
  - i. Фонд
  - ii. Инициатива РАСТ
  - iii. 9 Программа
- 3 Сроки голосования и правомочность
- 4 Ближайшие даты
- 5 Вопросы и ответы



**Почему мы собрались здесь?**

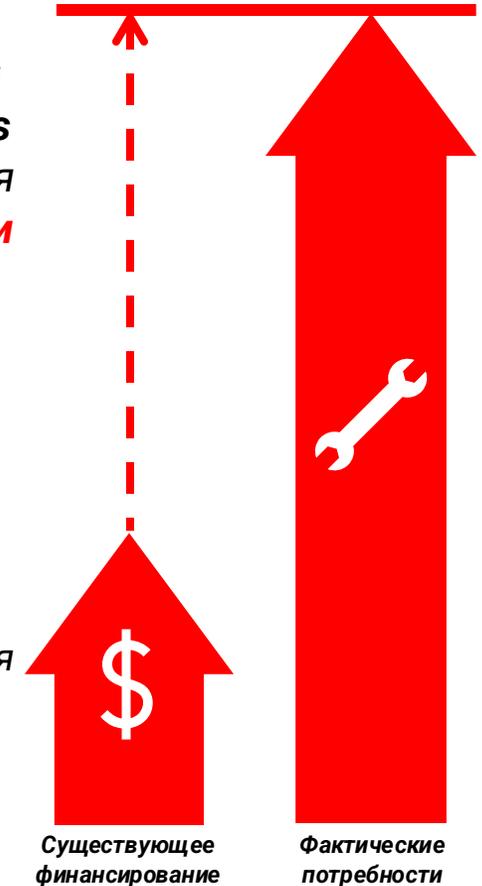


# Существующее финансирование не покрывает насущные потребности NYCHA

- На протяжении десятилетий государственное жилье в городе Нью-Йорке и по всей стране получало все меньше и меньше средств из федерального бюджета.
- В настоящее время здания NYCHA финансируются за счет субсидий по 9 Программе от HUD.
- Ежегодно NYCHA получает только около 700\$ млн капитального финансирования от Конгресса через 9 Программу; это составляет небольшую часть того, что нам нужно.
- **Вот почему в настоящее время финансируется лишь часть физических потребностей Hylan Houses.**

Физические потребности Hylan Houses оцениваются в **десятки миллионов долларов**

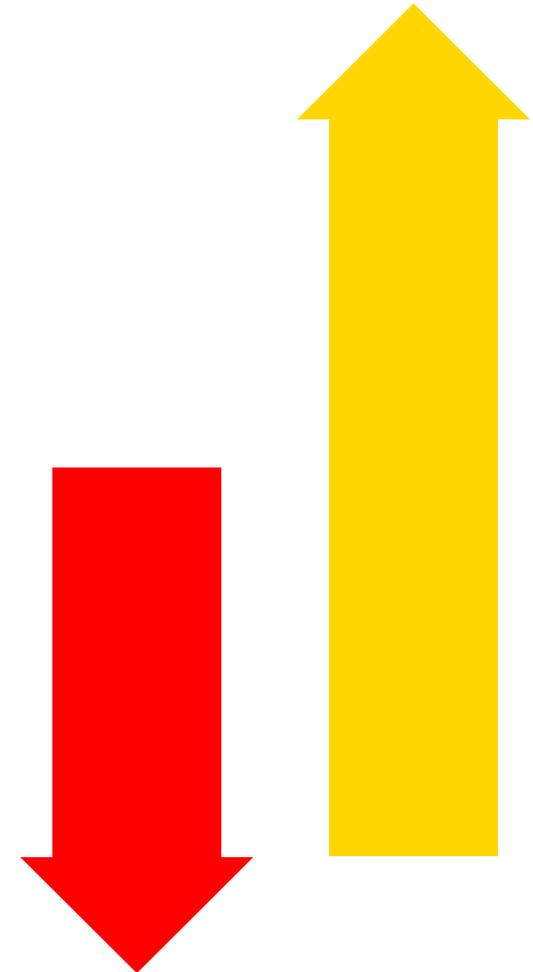
Однако финансируется лишь **часть** физических потребностей





## 8 Программа на основе жилкомплексов может предоставить дополнительное финансирование

- HUD также предоставляет еще один источник финансирования жилищного строительства — **8 Программу на основе жилкомплексов**.
- Используя эту Программу жилкомплексы могут получить на квартиру почти **двойное** финансирование по сравнению с 9 Программой.
- Это связано с тем, что Конгресс сократил финансирование на 9 Программу, сохраняя при этом стабильное и увеличивающееся из года в год субсидирование **8 Программы на основе жилкомплексов**.





# Как NYCHA получает 8 Программу на основе жилкомплексов?

В последние годы HUD призвало жилищные управления перейти от 9 Программы к 8 Программе, чтобы получить доступ к более стабильным субсидиям.

NYCHA не может получать финансирование на 8 Программу на основе жилкомплексов напрямую, поэтому в соответствии с рекомендациями HUD ему необходимо **сотрудничать с другой организацией**, чтобы получить увеличенное финансирование по этой Программе.

NYCHA разработало несколько инновационных программ, использующих преимущества 8 Программы на основе жилкомплексов.

## Эти программы имеют следующие общие особенности:



**NYCHA на постоянной основе владеет землей и зданиями.**



NYCHA и партнерская организация получают 8 Программу на основе жилкомплексов. Эта дополнительная субсидия дает возможность получать обычные кредиты или выпускать облигации.

*Муниципальные облигации — это инструмент, который местные органы власти используют, когда они получают стабильный поток денег с течением времени, но в настоящее время нуждаются в больших суммах денег (например, туннели, мосты или станции метро).*



**Дополнительное финансирование затем используется для ремонта и реконструкции зданий.**



**Права и защита жильцов сохраняются.**



# Какие программы доступны для Nulan Houses в рамках 8 Программы на основе субсидируемых жилкомплексов?

## Фонд



ГОСУДАРСТВЕННОЕ  
АГЕНТСТВО

**Фонд** — это новое государственное учреждение, которое, в отличие от NYCHA, может получить доступ к более высоким субсидиям по 8 Программе для финансирования ремонтных работ в жилом комплексе.

## Инициатива РАСТ



ЧАСТНЫЙ  
ПАРТНЕР

**РАСТ** полагается на партнерство с частными и некоммерческими партнерами по жилому комплексу, которые выбираются на основе мнения лидеров жильцов.



## Как выглядят права жильцов в рамках Фонда или РАСТ?

- **Арендная плата** будет составлять **30%** от дохода вашей семьи.
- Ваша семья будет иметь **право преемственности**.
- У вас будет право **продлить договор об аренде**, если вы захотите продолжить проживать здесь.
- Ваше заявление **не будет повторно проверяться** после преобразования.
- Вы сможете **добавить членов семьи** в свой договор об аренде.
- Вы сможете запрашивать проведение **слушания по жалобе**.
- При оформлении документов вы сможете получать **помощь по телефону и онлайн**, а также **в личном порядке** - в жилкомплексе.
- Отдел обслуживания продолжает помогать жильцам получать социальные услуги.
- У вас будет право на организацию.
- Ассоциации жильцов продолжают получать финансирование.

# ФОНД СОХРАНЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛЬЯ



## Что такое «Фонд сохранения государственного жилья»?



Фонд — это государственное агентство, которое ремонтирует, реконструирует и модернизирует государственное жилье в партнерстве с Жилищным управлением г. Нью-Йорка. Фонд будет комплексно обновлять и улучшать эксплуатацию государственного жилья посредством ориентированной на жильцов Программы сохранения.

Голоса жильцов играют важную роль в Фонде — начиная от их представительства в публично назначаемом совете из девяти членов и вплоть до партнерства с ними во время осуществления проектов по реконструкции.

**«Речь идет не только о зданиях — Фонд заботится о наших домах, нашей жизнестойкости. Мы берем на себя ответственность за наше будущее, и это нечто особенное»,**

— Barbara McFadden, президент Ассоциации жильцов и арендаторов Nostrand Houses и член Правления Фонда



# Примеры отремонтированных объектов недвижимости



Truman Apartments, Cambridge



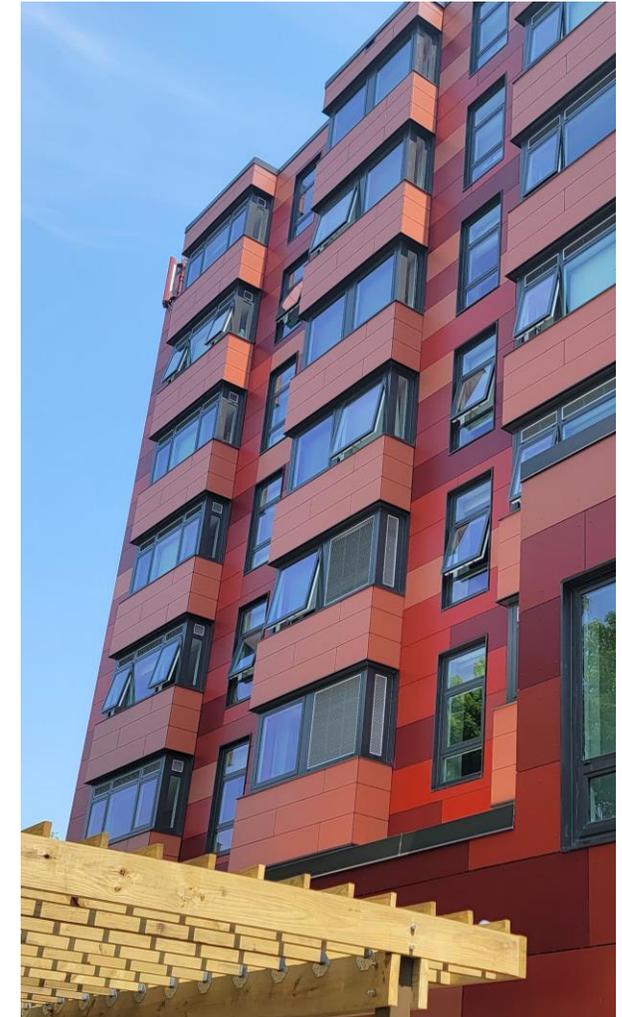
Roosevelt Towers, Cambridge (Public-Public Partnership)



Conceptual Rendering for Todt Hill



Roosevelt Towers, Cambridge (Public-Public Partnership)



Truman Apartments, Cambridge



# Основные положения о Фонде

## КОМПЛЕКСНЫЙ РЕМОНТ

- ✓ В Nylan Houses будет произведен комплексный ремонт.
- ✓ Фонд выступит в роли застройщика. Фонд будет заключать с подрядчиками контракты на выполнение работ.

## ГОСУДАРСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ

- ✓ Управление жилкомплексам и NYCHA продолжит управлять Nylan Houses. Частного управляющего не существует.

## ОБЩЕСТВЕННАЯ РАБОЧАЯ СИЛА

- ✓ Сотрудники останутся государственными сотрудниками.

## УЛУЧШЕННЫЕ СОЦИАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

- ✓ Используя Фонд, Отдел обслуживания NYCHA продолжает помогать жильцам получать социальные услуги. Фонд будет сотрудничать с жильцами для изучения потребностей, выявления пробелов и предоставления дополнительных ресурсов для жилкомплекса.

**NYCHA продолжит владеть землей и зданиями. Жилкомpleксы остаются на 100% государственными. Земля и здания будут переданы в аренду Фонду.**



# Какие виды ремонтных работ будут проделаны?

Благодаря Фонду в Nulan будет проведен комплексный ремонт.



Как будет определяться окончательный объем ремонтных работ?

- Окончательный объем ремонта будет зависеть от потребностей, выявленных в результате углубленного изучения объекта, и улучшит условия внутри квартир.
- Реставрационные работы будут опираться на предыдущие инвестиции для завершения комплексных капитальных работ.
- **Активное участие жильцов определит окончательный объем работ.**

**Программа "Совместная  
приверженность в  
обеспечении постоянной  
доступности" (Permanent  
Affordability Commitment  
Together, PACT)**



# Что такое PACT?



Благодаря PACT жилкомплекс перейдет на более стабильную программу, финансируемую из федерального бюджета, под названием 8 Программа на основе жилищных комплексов (Project-Based Section 8). Это позволит NYCHA разблокировать финансирование для завершения комплексного ремонта, а также гарантирует, что жилье останется постоянно доступным, а у жильцов будут те же основные права, что и в программе государственного жилья.

PACT полагается на партнерство с частными и некоммерческими партнерами по жилкомплексу, которые выбираются на основе мнения жильцов.

*«Обслуживание отличное; если в вашей квартире возникла проблема, вы можете подать заявку, и ее выполнением немедленно займутся. Команда на высоте, а территория стала намного чище. После проведенного ремонта создается впечатление, будто вами были услышаны замечания и пожелания жильцов. Такой прогресс мы видим с момента появления программы PACT».*

- Г-жа Sharon Nesmith, жилец из Twin Parks West



# Объекты, отремонтированные благодаря программе РАСТ



Обновленная кухня, Independence



Новая детская площадка и фонтанчик для питья, Baychester



Новые окна, Williamsburg Houses



Отремонтированная гостиная, Williamsburg Houses



Модернизированные лифты, Independence



# Основные положения о РАСТ

## КОМПЛЕКСНЫЙ РЕМОНТ

- ✓ В Nylan Houses будет произведен комплексный ремонт.
- ✓ Лидеры жильцов выберут частных и некоммерческих партнеров, которые будут выступать в качестве застройщиков, подрядчиков, управляющих недвижимостью и поставщиков социальных услуг.

## УПРАВЛЯЮЩИЙ ПАРТНЕР

- ✓ Новая управляющая компания будет нести ответственность за повседневное управление и содержание. Суперинтенданты «с проживанием» обеспечат круглосуточное присутствие.

## РОЛЬ НУСНА

- ✓ НУСНА будет устанавливать арендную плату, управлять списком очередников, утверждать переезды, контролировать условия и следить за работой всех партнеров.

## РАСШИРЕННЫЕ СОЦИАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

- ✓ РАСТ будет финансировать социальных работников для оказания медицинской, экономической и другой помощи жильцам непосредственно на местах. Общественные программы будут расширены.

**НУСНА продолжит владеть землей и зданиями. Жилкомплексы остаются на 100% государственными. Земля и здания будут переданы в аренду партнерам по РАСТ.**



## Какие виды реновационных работ будут проделаны?

Благодаря РАСТ в Нулан будет проведен комплексный ремонт.



Как будет определяться окончательный объем реновационных работ?

- Окончательный объем реноваций будет зависеть от потребностей, выявленных в результате углубленного изучения объекта, и улучшит условия внутри квартир.
- Реставрационные работы будут опираться на предыдущие инвестиции для завершения комплексных капитальных работ.
- **Активное участие жильцов определит окончательный объем работ.**

**ОСТАЕМСЯ В  
9 ПРОГРАММЕ**



# Что значит остаться в 9 Программе?

## Методы управления:

- Жилкомплексом по-прежнему будет управлять Управление жилкомплексами NYCHA.
- NYCHA владеет землей и зданиями. Жилкомплексы остаются на 100% государственными.
- Сотрудники остаются государственными сотрудниками.

## Права:

- Ваши права как арендатора останутся такими же, как и сегодня.

## Предполагаемый ремонт не удовлетворит физические потребности жилкомплекса Hylan Houses:

- NYCHA, по возможности, будет продолжать проводить ограниченный ремонт.
- Возможность проведения ремонта всего жилкомплекса будет очень ограничена финансированием.



# Итоги: Какие есть варианты для Nylan Houses?

	<b>Фонд</b> (Фонд сохранения государственного жилья г. Нью-Йорка)	<b>Инициатива РАСТ</b> (Совместная приверженность в обеспечении постоянной доступности)	<b>9 Программа</b> ( <i>Nylan Houses сегодня</i> )
<b>Федеральное финансирование:</b>	8 Программа на основе субсидируемых жилкомплексов	8 Программа на основе субсидируемых жилкомплексов	9 Программа
<b>Базовый ремонт:</b>	Комплексный ремонт	Комплексный ремонт	Ограниченный ремонт
<b>Управление:</b>	Персонал NYCHA	Частный и некоммерческий партнер(ы), включая поставщиков социальных услуг	Персонал NYCHA
<b>Права жильцов и их защита:</b>	Сохранено	Сохранено	Продолжено
<b>Арендная плата:</b>	30% от дохода	30% от дохода	30% от дохода
<b>Собственник земли и здания:</b>	NYCHA	NYCHA	NYCHA

# Сроки ГОЛОСОВАНИЯ И ПРАВОМОЧНОСТЬ



# Вовлечение + График голосования





# Кто имеет право голосовать?

Глава(-ы)  
семьи(-ей)



Официальные  
постоянные  
жильцы

- Подписавший договор об аренде своей квартиры в NYCHA
- Те, кому к 12 Декабрь 2024 года исполнилось 18 лет или больше

- Записан в состав семьи
- Те, кому к 12 Декабрь 2024 года исполнилось 18 лет или больше

Вы также можете проверить свой статус избирателя, отправив электронное письмо по адресу: [vote@nycha.nyc.gov](mailto:vote@nycha.nyc.gov) или позвонив по телефону (212) 306-6794.

## Кто НЕ имеет права ГОЛОСОВАТЬ?

- Жильцы младше 18 лет
- Незаконные жильцы
- Жильцы с временным разрешением
- Посетители
- Служащие (не проживающие в жилкомплексе)

*\*Обязательно пройдите переаттестацию до пятница, 6 September 2024 г., чтобы убедиться, что все правомочные потенциальные избиратели в вашей семье смогут проголосовать*



# Как будет происходить голосование?

## Администратор выборов

NYCHA сотрудничает с независимой сторонней фирмой для организации выборов, подсчета бюллетеней и подтверждения результатов.

## Методы голосования

Жильцы смогут проголосовать тремя способами: по почте, онлайн и очно.

## Минимальное участие

Голосование будет подтверждено, если при выборах в жилкомплексе проголосуют не менее 20% глав семей. Если этот порог не будет достигнут, жилкомплекс останется в 9 Программе.

## Побеждает большинство голосов

NYCHA должно реализовать тот вариант, который получит наибольшее количество голосов (между Фондом, РАСТ или оставшимся в 9 Программе).

## Выбранный вариант применяется ко всем

Вариант, набравший наибольшее количество голосов, применяется ко всему жилкомплексу (всем квартирам и зданиям).



# Что дальше?

У нас есть для вас дополнительные возможности задать вопросы и проголосовать за будущее Nylan Houses.

## 1 Дополнительные собрания в жилкомплексе:

**Общественное собрание**  
в четверг, 29 Август в 12  
(131 Moore Street)

**Общественное собрание**  
во вторник, 10 Сентябрь в  
18:30 (онлайн)

**Общественное собрание**  
во вторник, 24 Сентябрь в  
18:30 (50 Humboldt)

## 2 Не можете посетить собрание в это время?

Не волнуйтесь!

В ближайшие месяцы мы проведем несколько мероприятий.

Существует несколько способов узнать о новых мероприятиях и получить ответы на свои вопросы!

## 3 Узнайте больше:

**Вебсайт:**

<https://on.nyc.gov/nychavotes>

**Имейл:**

[vote@nycha.nyc.gov](mailto:vote@nycha.nyc.gov)

**Телефон:**

(212) 306-6794

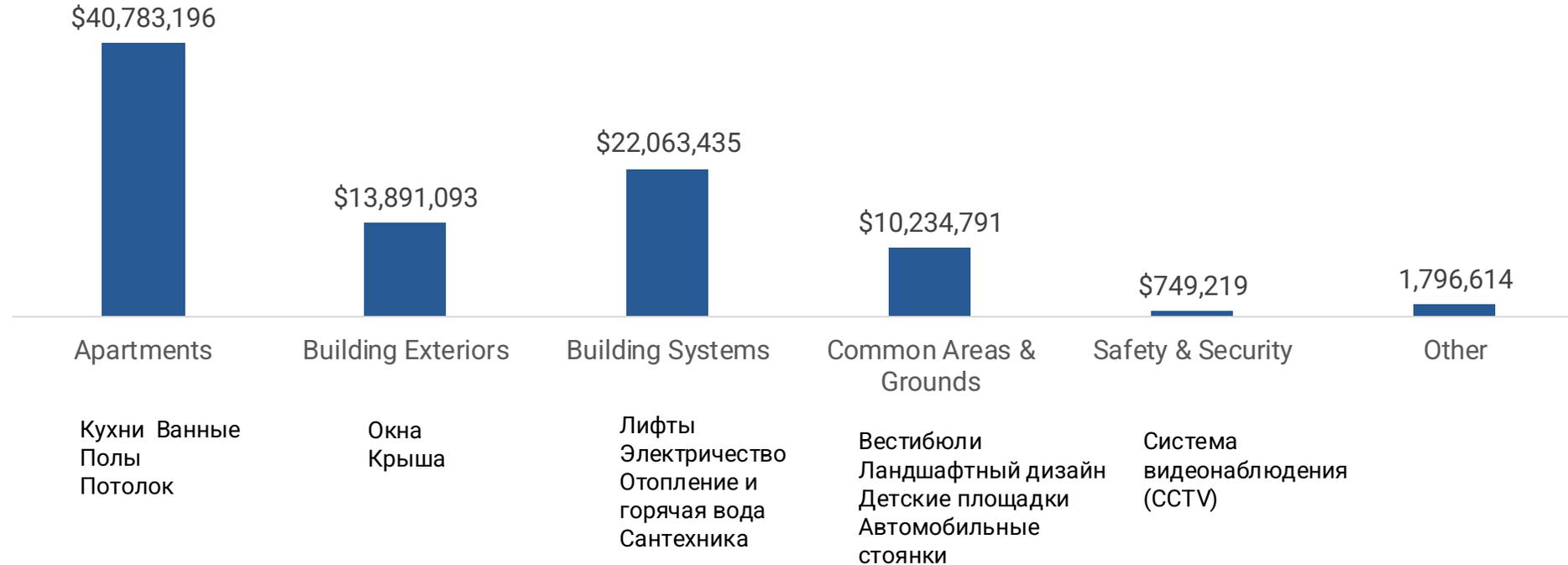
# Вопросы и ответы

# Приложения



# Оценка физического состояния Hylan Houses

## Оценка 20-летнего физического состояния '2023



### Что такое «Оценка физического состояния» (PNA)?

Проводимая примерно каждые пять лет в соответствии с рекомендациями Министерства жилищного строительства и городского развития США (HUD), PNA включает в себя оценку того, когда в течение следующих 20 лет физические активы, составляющие здания и кампусы NYCHA, потребуют замены или модернизации, а затем - оценку расходов на эти ремонты на основе текущих рыночных цен. На приведенной выше диаграмме показаны физические активы, которые потребуют замены в течение следующих 5 лет.



# Основы финансирования

*Как ежемесячная субсидия превратится в финансирование ремонта всего жилкомплекса?*

- Фонд может работать в партнерстве с городским агентством жилищного финансирования для получения доступа к облигациям или их выпуска.
- Муниципальные облигации – это инструмент, который местные органы власти используют, когда они получают стабильный поток денег с течением времени, но в настоящее время нуждаются в больших суммах денег (например, туннели, мосты или станции метро).
- Муниципальные облигации выпускаются, а затем могут быть приобретены широкими слоями населения, например, пенсионными учреждениями, пенсионными фондами и даже обычными гражданами.
- Затем правительство со временем рассчитывается с этими группами, используя поступающий стабильный доход.
- **Эти облигации считаются одними из самых безопасных вложений для их обладателей, поскольку они обеспечиваются государством.**



# Выбор подрядчиков в рамках Фонда

## *Как Фонд нанимает подрядчиков?*

Фонд может использовать критерии «наилучшей ценности» для выбора наиболее квалифицированных подрядчиков и обеспечения долговечности, высокого качества и надежности ремонтных работ. Это - вместо выбора «предложившего самую низкую цену», т.е. самого дешевого участника торгов, что обычно требуется от NYCHA.

---

## *Что еще Фонд может «сделать лучше» для жильцов NYCHA?*

Фонд может выбрать объединенные команды, включающие проектировщиков и строительные фирмы, которые работают вместе для эффективного управления рисками, улучшения подотчетности, повышения эффективности и обеспечения высококачественного ремонта для жильцов. Это - вместо того, чтобы выбирать их по отдельности, как делается в большинстве проектов Города и NYCHA.



# Участие жильцов в процессе реновации

У жильцов будет много возможностей участвовать в процессе реновации.





# Основы финансирования

## Каковы источники финансирования?

- Партнеры по РАСТ могут иметь доступ к муниципальным облигациям, выпущенным HDC, и/или обращаться за кредитами к другим кредиторам (Fannie Mae или Freddie Mac), в обоих случаях используя финансирование HUD по 8 Программе.
- Для жилкомплексов, которые штатовское и федеральное правительство считают историческими, в качестве дополнительного источника финансирования может использоваться программа Historic Tax Credits (исторические налоговые льготы)
- Партнеры по РАСТ должны выделять собственное финансирование (т. е. акционерный капитал) на покрытие расходов на восстановление жилкомплекса.
- В определенных случаях г. Нью-Йорк также предоставляет дополнительные субсидии.



# Участие жильцов в процессе реновации

У жильцов будет много возможностей участвовать в процессе реновации.

Жильцы будут **формировать планы по ремонту, управлению жилкомплексом, безопасности и социальным услугам.**

Мнение жильцов **поможет при выборе** материалов, отделки, сантехники, бытовой техники и других **элементов** для ремонта квартиры.

Постоянное взаимодействие и множество точек соприкосновения с жильцами на протяжении всего процесса проектирования и строительства позволят **решить проблемы и обеспечить прозрачность.**

Лидеры жильцов **выберут команду партнера по РАСТ**, включая застройщика(-ов), управляющего жилкомплексом, генерального подрядчика и поставщика социальных услуг.

