

## **План по сохранению государственного жилищного фонда**

Управление жилищного хозяйства города Нью-Йорка (NYCHA) курирует проведение самой обширной программы по государственному жилью в стране, превышающей по масштабу работу 16 других вместе взятых управлений жилищных хозяйств. Миссией управления NYCHA, основанного более 70 лет назад, всегда было и остается стремление обеспечить добротным и недорогим жильем семьи нью-йоркцев с низким или средним доходом. Управление NYCHA остается верным своей миссии, предоставляя жителям не только жилище, но и ряд других воспитательных и развлекательных услуг, а также услуг по трудоустройству в 520 общественных помещениях. Сегодня около 414 тысяч жителей Нью-Йорка живут в домах под управлением NYCHA.

Как и многие другие управления жилищных хозяйств, управление NYCHA находится в критическом положении. Мы больше не в состоянии покрывать из финансовых фондов структурную бюджетную недостачу – стратегия, на которую мы полагались в течение нескольких лет с целью предотвращения ухудшения качества услуг. Эти недостатки образовались в результате того, что федеральные субсидии не смогли поддержать ежедневные производственные расходы управления NYCHA, связанные с быстро растущей стоимостью электроэнергии, пенсионных фондов, медобслуживания, компенсаций служащим, получившим травмы на работе, трудовых затрат и других непредвиденных расходов, возросших до 49% за последние пять лет. Нам необходимо достичь финансового равновесия, в противном случае нам грозит банкротство, принудительная ликвидация или возможное сокращение государственного жилья.

Управление NYCHA получает ежегодный производственный доход из двух источников: субсидия Министерства жилищного строительства и городского развития США (HUD) и арендные платежи. Федеральная субсидия, предоставляемая Министерством жилищного строительства и городского развития, играет важную роль в покрытии разницы между стоимостью эксплуатации и поддержки около 179 тысяч квартир в 344 жилых комплексах и

получаемых от квартиросъемщиков арендных платежей. С 2003 года управление NYCHA успешно сэкономило около 400 миллионов долларов в общих сокращениях расходов. Однако, ввиду неадекватного субсидирования и структуры аренды, не изменившейся с 1989 года, с 2001 года производственные расходы возросли до 258 миллионов долларов, и они не будут возмещены управлению NYCHA. К примеру, рост арендной платы за квартиры со стабилизированной арендой составил 53%, что связано было с необходимостью покрыть растущие эксплуатационные расходы с 1989 года.

Столкнувшись с финансовыми ограничениями и разрушающейся инфраструктурой, другие города – Чикаго, Филадельфия, Атланта, Ньюарк, Балтимор и многие другие – приняли решение снести государственные постройки. Для Нью-Йорка такой вариант невозможен. Государственное жильё играет важную роль в сохранении многообразия города Нью-Йорка, который страдает недостатком доступного жилья. Мэр Майкл Р. Блумберг добросовестно выполняет обязательства по сохранению государственных домов, а также по расширению и обновлению недорогих жилищных построек в городе Нью-Йорке до 165 тысяч единиц к 2013 году. Выполнение этих обязательств основано на проведении Нового Жилищного Плана, представляющего собой самую грандиозную в истории страны программу доступного жилья. Управление NYCHA является главным партнером в выполнении жилищного плана мэра. В сотрудничестве с Министерством по сохранению и строительству государственных жилищных построек (HPD) и Корпорации по строительству государственных жилищных построек (HDC) NYCHA применит все малоиспользуемые и незадействованные ресурсы, чтобы построить новые недорогие жилища.

В ответ на распоряжение мэра обеспечить долгосрочную финансовую стабильность в деятельности NYCHA без сокращения количества недорогого жилья, NYCHA под руководством Председателя Тино Хернандес разработало План по сохранению государственного жилищного фонда (PPPH), включающий в себя семь пунктов. Осуществление этого плана поможет справиться с текущими

финансовыми проблемами, улучшить качество услуг, достичь долгосрочного финансового равновесия и тем самым обеспечить будущее государственного жилищного фонда.

### **План по сохранению государственного жилищного фонда (РРПН)**

обеспечивает долгосрочную финансовую стабильность путем принятия необходимых мер для разрешения проблем, связанных с неадекватными федеральными субсидиями, растущими ценами и не финансируемыми на федеральном уровне проектами.

#### **Краткое изложение плана:**

- Включает беспрецедентное выделение городом Нью-Йорком ассигнования для переходного периода в размере 100 миллионов долларов;
- Внедряет ограниченную инициативу «Реформа по достижению намеченной аренды», которая повысит арендную плату для небольшого количества семей, проживающих в домах NYCHA (27%), аренда которых пропорционально низкая и установлена на одном и том же предельном уровне с 1989 года (предельный уровень аренды за квартиру с 2-мя спальнями составляет 495 долларов) и не принимала во внимание повышения семейных доходов. Предельный уровень аренды – это максимальная арендная плата за проживание в домах NYCHA, которая выплачивается семьей из расчета размера квартиры. Аренда для большинства семей, проживающих в домах NYCHA (73%) и не способных выплачивать повышенную арендную плату, не изменится;
- Вносит новый поток субсидий (8 Программа) с целью обеспечения постоянного финансирования эксплуатации 8,400 нефедеральных квартир, построенных городскими или штатовскими органами и не получающих правительственных субсидий, а также с целью их сохранения в статусе субсидированных государственных домов для семей нью-йоркцев с низким доходом.
- Ускоряет обширную строительную программу с целью сохранения государственных домов в хорошем состоянии для будущих поколений;

- Продолжает усилия NYCHA, направленные на повышение качества и максимальной эффективности основных услуг, предоставляемых жителям;
- Модифицирует поступления денежных средств посредством расширенной аренды коммерческих помещений NYCHA, использования недействующих участков для недорогого жилья, незначительного повышения пошлин и сборов, взимаемых с жильцов, а также
- Основывается на последовательных и успешных действиях мэра Блумберга в Вашингтоне и призывает к правовым и исполнительным действиям в Вашингтоне и Олбани с целью создания новых фондовых вариантов для оказания поддержки программы государственного жилья и оказания помощи в отношении определенных обременительных федеральных постановлений.

Программа PPH строится на административных методах, приведенных в действие управлением NYCHA в последние несколько лет. Действие этой программы уже привело к сокращению затрат в размере 400 миллионов долларов с 2003 года посредством применения ряда эффективных мер: от сокращения штатов до сокращений административных и производственных контрактов. Действие программы основывается на сотрудничестве с 413,817 жильцами государственных домов и большим числом общественных организаций, обеспечивающих жителей NYCHA различными программами и социальными услугами, а также лидерами общин, кровно заинтересованных в процветании государственных жилищ.

## **План:**

### **1. Утилизует беспрецедентно выделенное городом Нью-Йорком временное ассигнование**

В 2006 году Управлению NYCHA грозит бюджетный дефицит в 168 миллионов долларов, обусловленный растущими расходами и неадекватностью фондов, выделенных Вашингтоном.

Заодно с мэром Блумбергом, выступающим в защиту государственных жилищ, органы власти города Нью-Йорка выделяют беспрецедентное ассигнование в размере 100 миллионов долларов в качестве временного фонда, пока вводятся в

действие долгосрочные планы управления NYCHA. Мэр внесет предложение рассматривать ассигнование как часть Городского исполнительного бюджета в 2007 финансовом году. Он также будет работать в сотрудничестве с Городским советом над реализацией предложения, начиная с 1 июля 2006 года. Этот фонд позволит управлению NYCHA продолжить функционирование и предоставление услуг жителям, в то время как будет проводиться работа по балансированию бюджета.

***Без выделенной мэром Блумбергом беспрецедентной суммы в 100 миллионов долларов США, единственным выходом для сохранения государственного жилищного фонда было бы трехкратное увеличение месячной аренды многочисленных жильцов государственных домов, сокращение штата сотрудников или снижение уровня техобслуживания и других услуг, предоставляемых в жилищных комплексах.***

## **2. Внедряет ограниченную инициативу «Реформа по достижению намеченной аренды»**

Аренда является важнейшим источником дохода, необходимого для поддержания ежедневной эксплуатации 344 государственных жилищных комплексов NYCHA. Это единственный источник дохода, непосредственно контролируемый управлением NYCHA. NYCHA не изменило своих предельных уровней аренды, то есть максимальной аренды зависящей от размера квартиры без учёта семейного дохода, что было установлено ещё в 1989 году, хотя чрезвычайная напряженность рынка заставляет это сделать.

Управление NYCHA увеличит арендную плату только для той группы семей (27%), проживающих в жилых домах NYCHA, которые платят предельный уровень аренды. Средний доход представителей этой группы составляет \$41,480, а аренда - менее 30% от дохода. Мы предлагаем, чтобы жители, имеющие самые высокие доходы, платили более высокую аренду. Большинство семей (73%), проживающих в жилых домах NYCHA, чьи доходы в среднем составляют \$11,587 в год и чьи арендные платы составляют 30% от дохода, не будут затронуты повышением арендной платы.

**Как управление NYCHA сохраняет аренду на доступном уровне:**

- Два ключевых фактора определяют размер аренды государственных жилищ: (1) по закону жители государственных домов платят за аренду не более 30% от семейного дохода, и (2) предельный или максимальный уровень аренды, основанный на размере квартиры, определяющий арендную плату независимо от семейного дохода. Жильцы платят то, что меньше.
- 27% семей, проживающих в домах NYCHA, чья аренда будет повышена, в настоящее время уже платят предельный уровень аренды, но это составляет менее 30% от их дохода. Фактически, 13% семей с самыми высокими доходами в среднем платят только 15% или меньше от своих общих доходов за аренду квартиры. Им потребуется платить больше, в зависимости от того, сколько они зарабатывают. Эти семьи будут поделены на три группы в зависимости от доходов и их аренда повысится на 10%, 20% и 40% соответственно на протяжении двух лет. В любом случае повышение арендной платы не будет превосходить 30% от дохода. (Информацию о размерах арендной платы и соответственного годового дохода можно найти на веб-сайте NYCHA.)
- Управление NYCHA будет благодарно жителям за их предложения, которые они смогут высказать на общественных встречах. Управление NYCHA подаст предложение «Реформа по достижению намеченной аренды» на рассмотрение в HUD в качестве поправки к Годовому плану 2006 года с целью его осуществления до 1 сентября 2006 года. Повышение аренды будет произведено поэтапно, как часть процесса ежегодной проверки дохода и состава семьи для всех, проживающих в домах NYCHA.

### **3. Представляет новый источник субсидий (8 Программа) для финансирования эксплуатации 8,400 нефедеральных квартир**

В распоряжении NYCHA имеются 21,000 штатовских и городских квартир, в течение 50 лет используемых в качестве государственного жилья, построенных в

1950-х и 1960-х годах. Эти жилищные постройки не финансируются городскими, штатными или федеральными фондами, что привело к значительной утечке ресурсов из фондов NYCHA. К примеру, в 2005 году управление NYCHA вынуждено было использовать резервные фонды в сумме свыше 82 миллионов долларов, чтобы противостоять производственному дефициту в этих домах. Управление NYCHA не сможет обеспечивать в дальнейшем техобслуживание нефедеральных проектов без дополнительного субсидирования, необходимого для заполнения дефицита между сборами арендных платежей и стоимостью эксплуатации зданий.

Управление NYCHA предлагает использовать часть федеральных фондов (8 Программа) на субсидирование эксплуатации 8,400 из числа этих 21,000 городских и штатовских квартир. NYCHA продолжит владеть и управлять этим жильём, доступным для нью-йоркцев с низкими доходами.

Первым шагом в процессе осуществления этого перехода станет использование фондов 8 Программы для субсидирования всех городских и штатных квартир, как только они становятся вакантными, а также предоставление ваучеров 8 Программы нынешним жильцам городских и штатных квартир на добровольных началах. Для подавляющего большинства семей никакого изменения в арендной плате в связи с данной модификацией не произойдет.

Одновременно управление NYCHA продолжит предоставлять ваучеры 8 Программы жертвам домашнего насилия, свидетелям, подвергающимся запугиванию, воссоединяющимся семьям и всем другим нуждающимся.

#### **Успех 8 Программы NYCHA:**

Управление NYCHA руководит самой обширной и наиболее успешной федеральной 8 Программой в стране. Эта Программа субсидирует арендную плату семей с низкими доходами, которые платят за аренду только 30% от семейного дохода. Но вместо того, чтобы жить в государственных домах, семьи снимают в аренду квартиры, предлагаемые частным жилищным рынком. Ваучеры 8 Программы являются «портативными», то есть позволяют семьям менять квартиры в Нью-Йорке и за его пределами при условии, что ваучеры принимаются

Управлением жилищного хозяйства, и квартиры, выбранные семьями, отвечают требованиям жилищных условий.

#### **4. Ускоряет воплощение жизненно важных строительных проектов с целью сохранения городских государственных жилищ в хорошем состоянии**

Здания NYCHA, многие из которых были построены в 1930-х, 40-х и 50-х годах, постепенно стареют. Такие системы зданий как бойлеры и лифты должны быть заменены, а внешние части зданий (крыши, кирпичная кладка) требуют капитального ремонта. Своевременные ремонтные работы по замене этих систем предотвратят в будущем многочисленные эксплуатационные издержки.

В связи с этим мэр Блумберг и управляющий NYCHA Тино Хернандес объявили о внедрении самого многостороннего плана в истории города по модернизации жилых комплексов NYCHA. В рамках этого плана, оцененного в 2 миллиарда долларов, доходы от продажи облигаций в размере 600 миллионов долларов в совокупности с основными фондами HUD уже применяются для скорейшего проведения ремонтных работ внешних частей 340 зданий, расположенных в 40 жилых комплексах NYCHA во всех пяти районах города. На втором этапе строительства внимание будет уделено улучшению инфраструктуры, что включает в себя усовершенствование отопительных и водопроводных систем, автоматизацию бойлеров и замену лифтов. Усиление основной программы основано на реализации программы CM/Build, или Конструктивной программы по управлению строительством. На протяжении вот уже двух лет программа CM/Build показывает значительные преимущества, так как основные проекты Управления реализуются частными компаниями в срок и в рамках бюджета. Общественные центры продолжают играть важную роль в основной строительной программе управления NYCHA, обеспечивая образовательные, развлекательные и социальные услуги жильцам, проживающим в NYCHA, и их соседям. Управление NYCHA завершило работы по строительству и обновлению 50 центров, а также планирует завершение 12 других центров, находящихся в процессе строительства или разработки.

## **5. Административные и технологические усовершенствования, направленные на сокращение затрат и улучшение услуг**

Цель управления NYSCHA состоит в улучшении предоставляемых жильцам услуг путем внедрения важных технологических инициатив и экономного использования дорогостоящей энергии.

- Новаторская Централизованная информационно-справочная служба (ССС) позволит управлению NYSCHA более эффективно использовать ресурсы и улучшить обслуживание клиентов, повысить оперативность реагирования на возникающие проблемы и улучшить коммуникацию с жильцами. Служба ССС работает 7 дней в неделю, круглосуточно. Таким образом, при необходимости жильцы имеют возможность в любое время обратиться за помощью в ремонтных работах или запланировать посещение технического персонала. Служба ССС служит «входной дверью» в инфраструктуру новой автоматизированной системы по обслуживанию жильцов. Благодаря новой всеобъемлющей технологической инициативе, инфраструктура службы ССС станет более надежной в эксплуатации. Будет заложен фундамент, чтобы упрочить связь между потоком информации о жильцах с момента первого контакта после первоначального заявления на получение государственного жилья, во время проживания жильцов в государственных домах и квартирах по 8 Программе и до момента их выезда. Эта система уже действует в Стейтен Айленд и Квинз, и в дальнейшем будет задействована в Манхэттене и затем по всему городу.
- Управление NYSCHA намерено децентрализовать работы по окрашиванию зданий и техобслуживанию лифтов, чтобы обеспечить близость ресурсов к пунктам обслуживания.
- Управление NYSCHA завершит внедрение Компьютеризированной отопительной системы, что позволит дистанционно регулировать и контролировать отопительные системы жилищных комплексов NYSCHA. Таким образом, заведующие хозяйствами смогут

устанавливать и предотвращать проблемы с отоплением до их возникновения. Неэффективные баки-аккумуляторы горячей воды будут заменены новой отопительной технологией, не требующей применения баков. Также будут применены механизмы обработки воды, содействующие устранению минеральных отложений, препятствующих эффективному отоплению.

- Мы также определим общественные организации, которые смогут оказать содействие в деятельности и управлении Общинных центров NYCHA, по мере внедрения.
- Управление NYCHA объединит определенные управленческие филиалы с целью снижения расходов. Вспомогательные филиалы будут открыты в определенных комплексах, так чтобы работники могли оказать помощь жильцам непосредственно на месте.
- С целью дальнейшего понижения расходов управление NYCHA продолжит сокращение действующего персонала путем ликвидации 50% штатных вакансий, снижения административных расходов по проведению нашей основной программы, а также применения компьютеризированной инфраструктуры, увеличивающий экономию.

## **6. Модификации доходных поступлений с целью предупреждения будущих проблем в отношении нашей федеральной субсидии**

Наряду с улучшением эффективности усилия NYCHA также направлены на стимулирование доходов, несмотря на уменьшение ресурсов.

- Управление NYCHA намерено расширить аренду коммерческих помещений, принадлежащих NYCHA, а также приложить все усилия на привлечение новых жильцов на основе преобладающих рыночных цен.
- В сотрудничестве с HPD управление NYCHA также получит доход от использования недействующих участков в качестве недорогого жилья.

- Управление NУСНА повысит пошлины и сборы, взимаемые с жильцов, в трех сферах: (1) использование мощных бытовых приборов, установленных жильцами и являющихся их собственностью, что частично окупит расходы на электроэнергию и водопотребление. (93% семей, проживающих в NУСНА, не платят за электроэнергию, газ или воду.); (2) замена или ремонт деталей, поврежденных жильцами. (Данное повышение отразится только на тех, кто нанес ущерб: на других жильцах это повышение не отразится.); и (3) привилегия использования участков, принадлежащих NУСНА, в качестве парковочной стоянки, расположенной вне улицы, со скидками для людей пожилого возраста и инвалидов.

## **7. Вызывает к правовым и исполнительным действиям в Вашингтоне и Олбани**

Наряду с усердной пропагандисткой деятельностью мэра Блумберга в Вашингтоне, управление NУСНА продолжит прилагать все усилия на предотвращение дальнейшего ослабления нашей финансовой стабильности. Управление NУСНА продолжит правовую и исполнительную деятельность в Вашингтоне и Олбани с целью обретения новых и более доступных фондов для недорогого жилья.

- В рамках нововведенной программы «Переход к действиям» управление NУСНА обратится в HUD с целью:
  - Оказания помощи в отношении других не финансируемых предписаний, таких как Требование по выполнению общественных работ;
  - Определения направления федеральных правил и положений, а также оказания помощи с несущественными административными затратами;
  - Внедрения в усовершенствованной форме самокупаемых стратегий по обеспечению государственных домов, что

позволит объединить фондовые поступления для максимальной финансовой маневренности

- Подачи в административные органы Олбани прошения об оказании поддержки жилищ под управлением Штата, не предназначенных для перехода в 8 Программу.

### **Благоприятные перспективы**

Управление NYCHA не боится проблем и трудностей. У управления NYCHA нет другого выбора: сохранение недорого государственного жилья лежит в основе жизнедеятельности города, также именуемого «Городом возможностей». С 1934 года, когда Первые Дома в нижней восточной части Манхэттена были сданы под ключ, управление NYCHA было признано моделью совершенства и взаимопомощи, а также самым стабильным в стране органом управления жилищного хозяйства и строительства. С внедрением настоящего Плана управление NYCHA продолжит оставаться национальной моделью и в будущем.

Мы хотели бы выразить благодарность мэру Майклу Р. Блумбергу за его содействие в организации государственного жилья и за его усилия в обеспечении сегодняшних и будущих поколений нью-йоркцев самым важным источником благополучия – государственным жильем.

**Для дополнительной информации посетите веб-сайт управления NYCHA**

**[nyc.gov/nycha](http://nyc.gov/nycha)**

**УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНОГО ХОЗЯЙСТВА ГОРОДА НЬЮ-ЙОРКА**

**ТИНО ХЕРНАНДЕС**

**ПРЕДСЕДАТЕЛЬ**

**ЕРЛ ЭНДРЮС, МЛ.**

**ЗАМЕСТИТЕЛЬ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ**

**ДЖОАННА АНИЛЛО**

**ЧЛЕН**

**ВИЛЬМА ХУЕРТАС**

**СЕКРЕТАРЬ**

**ДУГЛАС ЭППЛ**

**ГЛАВНЫЙ МЕНЕДЖЕР**

**АПРЕЛЬ 2006 ГОДА**