



Для немедленной публикации: 22.04.2024

ГУБЕРНАТОР КЭТИ ХОКУЛ

ГУБЕРНАТОР ХОКУЛ ПРЕДСТАВИЛА ИСТОРИЧЕСКОЕ СОГЛАШЕНИЕ ДЛЯ РЕШЕНИЯ ЖИЛИЩНОГО КРИЗИСА И РЕАЛИЗАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ПОТЕНЦИАЛА ШТАТА НЬЮ-ЙОРК В РАМКАХ ПРИНЯТОГО БЮДЖЕТА НА 2025 ФИНАНСОВЫЙ ГОД

Соглашение устанавливает широкомасштабный план по увеличению предложения жилья в штате Нью-Йорк, включающий стимулы для создания доступного жилья по всему штату, инструменты для строительства нового жилья в городе Нью-Йорке, выделение 500 млн долларов на строительство до 15 тысяч новых единиц жилья на землях, принадлежащих штату, и полномочия для дальнейшего укрепления программы штата Нью-Йорк «Муниципалитеты поддержки жилья»

Соглашение включает создание беспрецедентных средств защиты для арендаторов и владельцев жилья, меры по борьбе с взвинчиванием цен для арендаторов жилья, расширение защиты от выселения, новые меры контроля и профилактики для защиты владельцев жилья от хищения документов о праве собственности, а также меры для укрепления закона «сквоттеры — это не арендаторы»

Соглашение предусматривает увеличение более чем на 600 млн долларов капитального финансирования для поддержки строительства жилья по всему штату

Соглашение предусматривает меры борьбы с жилищной дискриминацией в отношении держателей ваучеров по Разделу 8 и поставщиков доступного жилья

Это соглашение продолжает усилия губернатора Хокул, направленные на снижение затрат на жилье для жителей штата за счет увеличения предложения жилья, расширения доступности и поддержки арендаторов и владельцев жилья

Сегодня губернатор Кэти Хокул объявила о достижении в рамках принятого бюджета на 2025 финансовый год исторического соглашения, направленного на решение жилищного кризиса в штате Нью-Йорк путем увеличения предложения

жилья, расширения доступности, укрепления средств защиты для арендаторов и владельцев жилья в штате Нью-Йорк, а также принятия мер для борьбы с неравноправием и дискриминацией в жилищной сфере. Эти действия продолжают усилия губернатора Хокул, направленные на преодоление жилищного кризиса и снижение затрат на жилье для всех жителей штата Нью-Йорк.

«Я обещала жителям штата, что мы займемся проблемой доступности жилья, и в этом бюджете мы это сделали, — **сказала губернатор Хокул.** — Как первый за полвека губернатор штата, выдвигающий на первый план вопросы жилья, я буду и далее бороться за то, чтобы сделать наш штат более доступным и более комфортным для жизни и помочь каждой семье осуществить свою нью-йоркскую мечту».

Жилищная повестка губернатора Хокул

В бюджете на 2025 финансовый год отражено стремление губернатора решить жилищный кризис в штате Нью-Йорк, чтобы сделать штат более доступным и комфортным для всех, кто в нем живет. В бюджете устанавливается новаторский многосторонний план строительства нового жилья по всему штату Нью-Йорк, включающий следующее:

- Создание новой налоговой льготы согласно разделу 485-х для строительства в городе Нью-Йорке нового жилья (в том числе доступного арендного жилья) и создания новых возможностей владения жильем.
- Продление до 2031 года срока завершения проектов в рамках истекшей программы стимулирования 421-а.
- Предоставление муниципалитетам полномочий устанавливать льготы для жилья для людей с разным уровнем дохода и для полностью доступного жилья за пределами города Нью-Йорка, а также поддерживать строительство второстепенных жилых помещений по всему штату.
- Введение новой льготы для расширения доступного жилья путем перестройки коммерческих помещений в жилые в городе Нью-Йорке.
- Предоставление полномочий отменять устаревшие ограничения этажности жилой застройки в городе Нью-Йорке для расширения строительства жилья.
- Проведение пилотной программы, позволяющей муниципалитету легализовать существующие квартиры в подвалах и полуподвалах в определенных районах города Нью-Йорка.
- Создание фонда капитального строительства в размере 500 млн долларов для поддержки строительства до 15 тысяч единиц жилья на земле, принадлежащей штату.
- Выделение капитального финансирования в размере 600 млн долларов для поддержки жилищного строительства по всему штату.
- Введение новых мер защиты арендаторов и владельцев жилья, в том числе мер для борьбы с взвинчиванием цен для арендаторов жилья и новых мер контроля и профилактики для защиты владельцев жилья от хищения документов о праве собственности.

- Усилия по борьбе с дискриминацией семей, которые имеют ваучеры по Разделу 8 и хотят использовать их для получения жилья, и дискриминации поставщиков доступного жилья на страховом рынке.

В рамках бюджета на 2023 финансовый год губернатор объявила о начале реализации 25-миллиардного пятилетнего жилищного плана, который предусматривает создание и сохранение 100 тысяч доступных квартир по всему штату. На данный момент построено уже более 40 тысяч единиц жилья.

Увеличение предложения жилья в штате Нью-Йорк

Губернатор Хокул включила в бюджет на 2025 финансовый год пакет программ и инициатив по созданию нового жилья (в том числе доступного жилья) в городе Нью-Йорке. В бюджет включена новая налоговая льгота согласно разделу 485-х — десятилетняя программа, которая продолжает истекшую программу стимулирования 421-а и предоставляет льготы за строительство жилья, одновременно поощряя доступность и обеспечивая более высокие стандарты заработной платы для строительных рабочих и работников по обслуживанию зданий. Согласно оценкам, за последнее десятилетие по программе 421-а было построено более двух третей всего нового многоквартирного жилья в городе Нью-Йорке.

Бюджет также продлевает до 2031 года срок окончания проектов, в настоящее время реализуемых по истекшей программе 421-а, что гарантирует завершение строительства тысяч арендных квартир (в том числе доступных), которое ранее было под вопросом. Кроме того, в бюджете устанавливаются новые налоговые льготы для проектов перестройки коммерческих помещений в жилье (в том числе доступное жилье), впервые с 1960-х годов предоставляются полномочия отменять в городе Нью-Йорке введенные штатом ограничения этажности жилой застройки с обязательным требованием доступности, а также разрешается муниципалитету создать пилотную программу легализации в определенных районах города Нью-Йорка существующих подвальных и полуподвальных квартир, соответствующих стандартам здоровья и безопасности, которые будут установлены муниципалитетом.

Для населенных пунктов за пределами города Нью-Йорка бюджет включает добровольную программу налоговых льгот для создания путем строительства или перестройки многоквартирного арендного жилья для людей с разным уровнем дохода или полностью доступного жилья, а также льготы за строительство второстепенных жилых помещений (accessory dwelling units, ADU). Бюджет также предписывает Совету по противопожарному и строительному кодексу штата (Fire Prevention and Building Code Council) изучить возможности внесения поправок в кодекс, чтобы способствовать развитию альтернативных форм многоквартирного жилья.

Губернатор Хокул также выделила средства для создания фонда капитального строительства в размере 500 млн долларов для поддержки строительства до

15 тысяч единиц жилья на участках, принадлежащих штату. В своем обращении о положении штата (State of the State) на 2024 год губернатор объявила о запуске Программы редевелопмента малоиспользуемых участков под жилье (Redevelopment of Underutilized Sites for Housing) после того, как она в прошлом году подписала исполнительное распоряжение, обязывающее все ведомства штата обследовать все объекты недвижимости, находящиеся в их ведении, и оценить возможности их использования под жилье. Участки будут предлагаться по отдельности, и штат будет публиковать запросы предложений на редевелопмент этих участков.

Кроме того, губернатор Хокул заключила соглашение об укреплении программы штата Нью-Йорк «Муниципалитеты поддержки жилья» (Pro-Housing Communities), сделав наличие сертификации муниципалитета поддержки жилья обязательным условием для доступа к дискреционному финансированию штата в размере 650 млн долларов. Губернатор объявила о запуске программы «Муниципалитеты поддержки жилья» в прошлом году в рамках пакета административных мер, направленных на увеличение предложения жилья в штате Нью-Йорк. Эта программа призвана отметить и наградить муниципалитеты, активно работающие над раскрытием своего жилищного потенциала, и побудить других последовать их примеру. На сегодняшний день 179 муниципалитетов подали заявления на получение статуса «муниципалитетов поддержки жилья», а 49 сообществ уже получили такую сертификацию.

В бюджете на 2025 финансовый год будут также предусмотрены меры по возвращению пустующих квартир на рынок аренды за счет повышения предельной суммы улучшения отдельных квартир для квартир со стабилизированной арендной платой. Новые требования позволят владельцам окупить разумную часть затрат на ремонт в течение 15 лет, что поможет поддерживать предложение безопасных модернизированных квартир со стабилизированной арендной платой. В бюджет также включено ассигнование 40 млн долларов на капитальные затраты, чтобы вернуть на рынок аренды пустующие квартиры, нуждающихся в ремонте, за пределами города Нью-Йорка.

Расширение средств защиты для арендаторов и владельцев жилья

Губернатор Хокул также включила в бюджет на 2025 финансовый год исторические меры защиты от взвинчивания цен и от выселения арендаторов в штате Нью-Йорк. В бюджете ежегодное повышение арендной платы на сумму свыше 10 % или 5 % плюс индекс потребительских цен (в зависимости от того, какая сумма ниже) определяется как предположительно необоснованное в целях защиты арендаторов жилья от взвинчивания цен и усиливает правовую защиту арендаторов жилья от выселения (когда применимо). Эти меры защиты будут обязательными в городе Нью-Йорке, а муниципалитеты за пределами города Нью-Йорка смогут по своему усмотрению присоединиться к этой программе. Кроме того, губернатор Хокул согласовала ужесточение существующего закона, чтобы ясно обозначить, что сквоттеры не являются арендаторами и,

следовательно, не имеют права на эти и другие средства защиты арендаторов жилья.

Губернатор также предусмотрела меры защиты владельцев жилья от хищения документов о праве собственности, введя четкое определение хищения документов о праве собственности в текст законодательства о кражах и ограничив возможности для хищнических инвесторов приобретать доли в наследованной собственности и оказывать давление на владельцев жилья, заставляя их продавать семейное жилье. Эти меры защиты помогут ужесточить контроль за соблюдением законов и сохранить жителям штата жилье, в котором они проживают. Чтобы предотвратить потерю жилья, губернатор ввела процедуру передачи жилья в случае смерти, благодаря чему владельцы жилья могут быть уверены, что их жилье будет защищено после их кончины даже при отсутствии завещания.

Борьба с неравноправием и дискриминацией в сфере жилья

Губернатор Хокул также добилась соглашения о борьбе с жилищной дискриминацией в отношении поставщиков доступного жилья и арендаторов жилья. В рамках бюджета губернатор Хокул предложила законопроект, запрещающий страховым компаниям запрашивать или учитывать источник дохода арендаторов, наличие доступных единиц жилья, информацию о получении арендаторами или зданием государственной жилищной помощи или участие здания в программе Митчелла-Ламы при принятии решения о выдаче, продлении или повышении стоимости страховки на жилую недвижимость. Этот новый закон поможет обеспечить поставщикам доступного жилья доступ к страхованию по разумным ценам, что, в свою очередь, предотвратит повышение арендной платы для арендаторов.

Губернатор также учредит новое правоохранительное подразделение, которое должно будет быстро урегулировать жалобы на жилищную дискриминацию в связи с жилищными ваучерами по Разделу 8, чтобы обеспечить размещение пострадавших людей и семей в доступном жилье, в котором им было неправомерно отказано на основании их ваучеров.

Дополнительные капитальные инвестиции

Помимо принятия базовых нормативных мер, в бюджет на 2025 финансовый год также включено капитальное финансирование в размере свыше 600 млн долларов для поддержки жилищного строительства по всему штату, включая, в частности, следующее:

- **150 млн долларов** на программу «Жилье для будущего в штате Нью-Йорк» (New York Housing for the Future) для субсидирования строительства кооперативного арендного и кооперативного собственного полностью доступного жилья.
- **140 млн долларов** для капитального улучшения жилых комплексов Жилищного управления города Нью-Йорка (New York City Housing Authority).

- **80 млн долларов** для капитального улучшения жилых комплексов Митчелла-Ламы.
- **75 млн долларов** для капитального улучшения жилых комплексов, находящихся в ведении жилищных управлений за пределами города Нью-Йорка.
- **50 млн долларов** земельным банкам на реконструкцию запущенных или заброшенных объектов недвижимости.
- **40 млн долларов** на капитальные гранты для модернизации пустующих арендных квартир за пределами города Нью-Йорка.
- **40 млн долларов** на уплотнительную застройку жилья для финансирования строительства небольших домов на неиспользуемых и недостаточно используемых землях с существующими моделями застройки.
- **10 млн долларов** для капитального улучшения сельского жилья, субсидируемого по федеральной программе 515 Министерства сельского хозяйства (U.S. Department of Agriculture, USDA).
- **25,5 млн долларов** на оказание единовременной помощи для других капитальных проектов.

###

Другие новости см. на веб-сайте www.governor.ny.gov
Штат Нью-Йорк | Executive Chamber | press.office@exec.ny.gov | 518.474.8418
Подпишитесь на рассылку управления губернатора на сайте ny.gov/signup | Отправьте сообщение
«NEW YORK» на номер 81336

[ОТМЕНИТЬ ПОДПИСКУ](#)