



Для немедленной публикации: 23.04.2024

ГУБЕРНАТОР КЭТИ ХОКУЛ

ГУБЕРНАТОР ХОКУЛ И ПРАВОЗАЩИТНИКИ ОТМЕЧАЮТ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ВАЖНОГО СОГЛАШЕНИЯ ПО РЕШЕНИЮ ЖИЛИЩНОГО КРИЗИСА В НЬЮ-ЙОРКЕ 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 провела встречу с лидером сенатского большинства Андреа Стюарт-Кфзинс (Andrea Stewart-Cousins), мэром Нью-Йорка Эриком Адамсом (Eric Adams), а также представителями профсоюзов, жилищных организаций и защитниками прав квартиросъемщиков, чтобы отметить

историческое соглашение в рамках принятого бюджета на 2025 финансовый год, направленное на разрешение жилищного кризиса в Нью-Йорке. Соглашение направлено на увеличение предложения жилья, повышение доступности, усиление защиты нью-йоркских арендаторов и домовладельцев, а также на борьбу с предвзятостью 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.

«С тех пор как я стала губернатором, я придерживаюсь концепции строительства жилья, в котором отчаянно нуждаются жители Нью-Йорка, и мы отмечаем это историческое соглашение, которое изменит жизни людей и в первую очередь поможет семьям рабочих, — **сказала губернатор Хокул.** — Это жилищное соглашение предусматривает реализацию плана, одобренного профсоюзами и разнообразной и энергичной коалицией ньюйоркцев, который должен произвести революцию в жилищной сфере и обеспечить самое значительное расширение прав арендаторов в Нью-Йорке за последние несколько поколений».

Лидер большинства в Сенате Андреа Стюарт-Казинс (Andrea Stewart-Cousins): «Демократическое большинство Сената и наши коллеги в правительстве штата приняли этот бюджет, зная, что пришло время для заключения сделки по жилью, которая напрямую решает проблемы, с которыми сталкиваются семьи. Мы понимали, что это будет непростая задача, однако этот исторический пакет отвечает потребностям в строительстве нового доступного жилья, помогает защитить домовладельцев от лишения прав собственности и сквоттинга, а также предоставляет жильцам надежную защиту, подобную той, что изложена в принципах «Достаточных оснований» (Good Cause). Мне очень приятно вместе с моими коллегами, государственными служащими, правозащитниками и представителями трудящихся отмечать это знаменательное событие, но мы понимаем, что предстоит еще много работы. Я хочу поблагодарить своих партнеров в правительстве штата - губернатора Хокул, спикера Хисти и наших замечательных сенаторов штата, входящих в большинство, - за их сотрудничество и надеюсь, что вместе мы добьемся большего».

Спикер Ассамблеи Карл Хисти (Carl Heastie): «Большинство в Ассамблее давно борется за обеспечение жителей Нью-Йорка безопасным и доступным жильем. Положения, принимаемые нами в этом бюджете, позволят обеспечить важнейшую защиту арендаторов и домовладельцев, создать новый жилищный фонд и инвестировать в доступное жилье по всему штату с помощью таких программ, как «Жилье для будущего в штате Нью-Йорк» (New York Housing for the Future). Новая программа позволит создать доступное жилье как для тех, кто хочет арендовать, так и для тех, кто хочет стать домовладельцем, и вместе с инвестициями в такие программы, как NYCHA и Mitchell Lama, поможет большему количеству семей найти безопасное и доступное жилье».

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 утвержденном 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 утвержденный 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 присоединяться 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

В рамках утвержденного бюджета на 2025 финансовый год губернатор Хокул также выдвинула закон, запрещающий страховым компаниям запрашивать или учитывать источник дохода арендаторов, наличие доступных единиц жилья или информацию о получении государственной жилищной помощи при принятии решения о выдаче или продолжении предоставления 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 утвержденный 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.

Мэр города Нью-Йорка Эрик Адамс (Eric Adams): «Когда мы начинали работу два года назад, мы поставили перед собой задачу: обеспечить общественную безопасность, восстановить экономику и сделать город более удобным для жизни трудолюбивых ньюйоркцев. Сделать наш город более пригодным для жизни - значит построить больше доступного жилья для большего числа людей. Мы гордимся тем, что в прошлом году наша администрация построила рекордное количество доступных квартир, и благодаря губернатору Хокул и нашим партнерам в Олбани мы теперь можем пойти еще дальше. У нас было одно простое послание к нашим партнерам в Олбани: позвольте нам строить - и они прислушались. С новым набором предложений, которые должны стать законом, включая все наши законодательные приоритеты, мы сможем сделать именно это и начать выходить из жилищного кризиса».

Председатель Городского совета Нью-Йорка Адриенна Адамс (Adrienne Adams): «Жители Нью-Йорка сталкиваются с острой нехваткой жилья, что требует принятия срочных и комплексных мер для того, чтобы они могли позволить себе остаться в своих домах. Благодаря принятому бюджету штата у Нью-Йорка появится больше возможностей для строительства доступных домов и переоборудования коммерческих зданий под жилье. Мы высоко ценим работу наших партнеров в правительстве штата и всех заинтересованных сторон, которые внесли свой вклад в продвижение этого бюджета».

Член Ассамблеи Алекс Борес: «Нам нужно выбраться из кошмара, в котором единственный способ позволить себе жилье в Нью-Йорке - это выиграть в лотерею: либо в лотерею по рождению, либо в жилищную лотерею, либо в Mega Millions. Для этого нам нужно строить. Хотя жилищный пакет из бюджета штата принесет пользу людям всех возрастов, он особенно полезен для молодых людей, задающихся вопросом, будет ли штат (и город) доступным местом, где они смогут поселиться и создать семью. Этот пакет предусматривает выделение средств на прямое финансирование как частного жилья, так и домов, построенных на земле штата; он защищает арендаторов от завышения арендной платы; стимулирует местные органы власти к тому, чтобы их зонирование было более благоприятным для жилищного строительства, а также пресекает мошенничество и злоупотребления. Цена бездействия в этой сфере была слишком высока. Я благодарю губернатора, лидеров законодательного собрания и моих коллег за создание пакета, который ознаменовал собой большой шаг вперед».

Президент района Куинс Донован Ричардс мл. (Donovan Richards Jr.): «Есть только один выход из кризиса доступного жилья, с которым столкнулся наш город, и это строительство. Я горжусь тем, что Куинс продолжает занимать

лидирующие позиции в Нью-Йорке по строительству доступного жилья, но, поскольку бесчисленное множество семей живет на грани бедности, никогда еще не было так ясно, что для увеличения нашего фонда доступного жилья необходимо сделать гораздо больше. Я глубоко признателен губернатору Хокул за ее приверженность делу строительства и сохранения доступного жилья в Куинсе и по всему штату. Я надеюсь на наше дальнейшее сотрудничество с ее администрацией, поскольку сейчас мы прилагаем все усилия для быстрого расширения нашего жилищного фонда».

Начальник Управления по вопросам восстановления жилья и местных сообществ штата Нью-Йорк Рут-Энн Виснаускас (RuthAnne Visnauskas): «Приверженность губернатора Хокул делу обеспечения жильем не имеет себе равных. Эти новаторские меры позволяют найти решения, которые не удавалось найти в Нью-Йорке на протяжении многих поколений. Новые стратегии и сотни миллионов долларов финансирования, включенные в этот бюджет, позволят ускорить процесс строительства жилья, защитить способность арендаторов и домовладельцев жить в безопасных и доступных условиях в сообществах по своему выбору, а также позволят застройщикам и местным властям по всему штату обеспечить жильем тех, в ком так нуждаются жители Нью-Йорка. Отмечая это достижение, мы также понимаем, что это один из многих шагов, которые потребуются для адекватного решения кризиса доступности жилья, и мы надеемся на дальнейшее сотрудничество с законодательным собранием для выработки долгосрочных решений».

Председатель отделения 32BJ Международного профсоюза работников сферы обслуживания (Service Employees International Union, SEIU) Мэнни Пастрайк (Manny Pastreich): «Обслуживать здания Нью-Йорка не означает жертвовать возможностью жить в них из-за слишком высокой арендной платы. Благодаря хорошей зарплате для работников, разумным инструментам стимулирования увеличения предложения жилья и надежной защите жильцов по принципам справедливости, это соглашение по жилью - важный шаг к исправлению ошибок, связанных с кризисом доступности жилья в Нью-Йорке. Подход, за который мы выступали, помог нам найти путь к созданию жилищной экосистемы, позволяющей ньюйоркцам с любым уровнем дохода жить, работать и растить свои семьи там, где их место - в Нью-Йорке. Мы благодарны губернатору Хокул, лидеру большинства в Сенате Стюарт-Казинс, спикеру Хисти, а также всем выборным должностным лицам, профсоюзам и партнерам, которые вместе работали над созданием нового фундамента для более доступного Нью-Йорка».

Председатель и генеральный директор Конгресса строителей Нью-Йорка (New York Building Congress) Карло А. Шиссура (Carlo A. Scissura): «С утверждением бюджета на 2025 финансовый год губернатор и законодательное собрание продемонстрировали свою приверженность устранению барьеров на пути строительства доступного жилья и решению жилищного кризиса в Нью-Йорке. В прошлом году только в г. Нью-Йорке годовые прогнозы по строительству новых объектов ошеломляюще снизились с 30 000 до чуть более 11 000. Благодаря выделению средств на программу "Доступные районы для жителей Нью-Йорка (Affordable Neighborhoods for New Yorkers)" и снятию устаревших барьеров на создание новых дополнительных единиц жилья и ограничения

этажности застройки в 12 этажей, штат сможет строить жилье, которое жители Нью-Йорка действительно могут себе позволить, а также создавать хорошо оплачиваемые рабочие места для тех, кто его строит и обслуживает. От имени Конгресса строителей я с гордостью могу сказать, что наши члены готовы приступить к работе, чтобы построить наш путь к более доступному и справедливому будущему, и мы благодарим губернатора за то, что она довела это дело до конца».

Исполнительной директор организации New York Housing Conference Рэчел Фи (Rachel Fee): «Этот бюджет - серьезное достижение в области доступности, комфорта и возможностей для жителей Нью-Йорка. Мы выражаем благодарность губернатору Хогул и законодательному собранию штата за решение проблемы доступного жилья в Нью-Йорке путем принятия различных политик и программ, касающихся налогообложения, зонирования и распределения бюджетных ресурсов, которые помогут расширить предложение жилья. New York Housing Conference будет продолжать работать вместе с нашими партнерами в правительстве, чтобы продолжать эту работу до тех пор, пока каждый житель Нью-Йорка не получит доступ к безопасному, достойному и недорогому жилью, которого он заслуживает».

Хоуард Слаткин (Howard Slatkin), исполнительный директор организации «Гражданский совет по жилью и планированию» (Citizens Housing and Planning Council): «Принятое в этом году соглашение о бюджете штата позволяет Нью-Йорку добиться значительных успехов в борьбе с кризисом предложения и доступности жилья. Только расширяя предложение арендного жилья для людей со смешанным доходом по всему Нью-Йорку и региону, мы сможем решить проблему отсутствия безопасности и доступности жилья. Следующим необходимым шагом станут действия городских властей по решению неотложных жилищных проблем, включая реформы зонирования, такие как «Город за жилищные возможности» (City of Yes for Housing Opportunity) и запуск программы легализации подвальных квартир. Мы ценим то, что губернатор неуклонно отстаивает решения, направленные на устранение коренных причин наших жилищных проблем».

Президент и генеральный директор Ассоциации доступного жилья штата Нью-Йорк (New York State Association for Affordable Housing) Джоли Мильштейн (Jolie Milstein): «Этот бюджет способствует выполнению обязательств губернатора Хокул и законодательного собрания штата по обеспечению всех жителей Нью-Йорка безопасным, достойным и доступным жильем. В нем сохранены важнейшие уровни капитального финансирования и реализованы новые инициативы по увеличению предложения жилья. Он также устраняет барьеры на пути строительства доступного жилья, решая проблему страховой дискриминации, отменяя ограничительные требования к зонированию в Нью-Йорке и поддерживая необходимые налоговые стимулы в обмен на предоставление арендаторам долгосрочной доступности жилья. Не существует единого решения для разрешения кризиса предложения жилья в штате, но этот

бюджет устраняет запретительную политику и служит важным шагом вперед на пути к развитию сотрудничества с губернатором и законодателями».

Рафаэль Сестеро (Rafael Cestero), президент и генеральный директор корпорации Community Preservation Corporation: «Я выражаю свою признательность штату за бюджетное соглашение, которое даст н. Нью-Йорку и штату инструменты, необходимые для запуска новой волны жилищного строительства. Новый налоговый стимул 485-х, в дополнение к другим жилищным инициативам, не заставит себя ждать и наконец-то позволит построить больше домов для жителей Нью-Йорка. Несмотря на то, что нам предстоит еще много работы, я воодушевлен тем, что наши лидеры в Олбани принимают необходимые меры для разрешения этого исторического жилищного кризиса».

Жилищная повестка губернатора Хокул

Утвержденный бюджет на 2025 финансовый год демонстрирует стремление губернатора решить жилищный кризис в штате Нью-Йорк, чтобы сделать штат более доступным и комфортным для жизни для всех, кто в нем живет. В рамках бюджета на 2023 финансовый год губернатор также объявила о реализации 25-миллиардного пятилетнего жилищного плана, который предусматривает создание и сохранение 100 тысяч доступных квартир. На данный момент построено уже более 40 тысяч единиц жилья.

###

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](#)