



РУКОВОДСТВО ПО ПОЛИТИКАМ

Доступное жилье

Программа восстановления жилого фонда «NY Rising»

(арендные здания)

Эндрю М. Куомо, губернатор штата Нью-Йорк
РутАнн Виснаускас, руководитель/исполнительный директор,
Управление по реконструкции жилья и населенных пунктов (HCR) штата
Нью-Йорк

Февраль 2021 г. Версия 2.2

Подготовили:

Управление губернатора по восстановлению после ураганов (GOSR)
Управление по реконструкции жилья и населенных пунктов (HCR) штата Нью-Йорк
Housing Trust Fund Corporation
Управление по реконструкции жилья и населенных пунктов

Политики, описанные в данном руководстве, действительны по состоянию на февраль 2021 года. В данном руководстве представлена текущая версия политики Управления губернатора по восстановлению после штормов (GOSR), которая определяет основные руководящие указания для осуществления программы GOSR. Все руководства по политикам будут периодически пересматриваться и обновляться. GOSR постоянно прилагает усилия для поддержания руководств по политикам в актуальном состоянии. Поэтому для получения последней версии политик GOSR настоятельно рекомендуем посетить наш веб-сайт www.stormrecovery.ny.gov или написать по электронной почте на адрес info@stormrecovery.ny.gov. Тем не менее, возможны ситуации, когда политика изменилась, а руководство еще не пересмотрено.

Эта страница специально оставлена пустой

РУКОВОДСТВО ПО ПОЛИТИКАМ

Фонд многоквартирного/доступного жилья

Контроль версий

[illegible]

Эта страница специально оставлена пустой

Содержание

1.0 Цели программы «New York Rising»	8
1.1 Введение	8
1.2 Обзор мер по восстановлению после ураганов	8
1.3 Обзор руководства по программе	9
1.4 Соответствие целям программы CDBG-DR	9
1.5 Выполнение принципов, установленных Планом действий штата Нью-Йорк	10
1.6 Информирование и план участия граждан	11
1.7 План участия граждан	12
2.0 Сводная информация по Программам доступного жилья «NY Rising»	14
2.1 Фонд многоквартирного/доступного жилья	14
2.2 ПРОГРАММА МАЛЫХ ПРОЕКТОВ СТРОИТЕЛЬСТВА ДОСТУПНОГО АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ	15
2.3 СОЦИАЛЬНАЯ ПРОГРАММА СУБСИДИРОВАНИЯ ОБЩЕСТВЕННОГО ЖИЛЬЯ	15
3.0 Фонд многоквартирного/доступного жилья	16
3.1 КРИТЕРИИ УЧАСТИЯ	17
3.2 НАЦИОНАЛЬНЫЕ ЦЕЛИ CDBG	18
3.3 ДОПУСТИМЫЕ ДЕЙСТВИЯ	18
3.3.1 Новое строительство и капитальный ремонт доступного арендного жилья	19
4.0 Управление программой Фонда многоквартирного/доступного жилья.....	22
4.1 Роли и обязанности	22
4.1.1 Роль партнерских агентств	22
4.1.2 Роль Управления GOSR	22
4.2 МАРКЕТИНГ В РАМКАХ ПРОГРАММЫ	22
4.2.1 Запрос предложений финансирования	23
4.2.2 Первое совещание по оказанию технической помощи	23
4.2.3 Уведомление об освобожденных от налогов облигациях Агентства по финансированию жилья штата Нью-Йорк (HFA)	24
4.2.4 Запросы предложений (RFP) в рамках унифицированной заявки на финансирование (UFA) HCR	25
4.3 ОТБОР ПРОЕКТОВ	25
4.3.1 Приоритеты программы	26
4.3.2 Конкурентные критерии	27
4.4 РАСЧЕТ ВЫПЛАТ	29
4.4.1 Предотвращение дублирования субсидий (DOB)	30
4.4.2 Дублированные пособия	30
4.5 ФИНАНСИРОВАНИЕ ПРОЕКТОВ И ВЫПЛАТЫ СРЕДСТВ	31
4.5.1 Соглашения о предоставлении субсидии или займа	32
4.5.2 Суброгация	33
4.5.3 Распределение средств, полученных в рамках программы CDBG-DR.....	34
4.5.4 Разрешение на контакты с третьими сторонами	34
4.6 ВЫПЛАТА СРЕДСТВ	34
4.7 МОНИТОРИНГ СТРОИТЕЛЬСТВА	34

4.8 УТВЕРЖДЕНИЕ ПЕРЕХОДА К ДОЛГОСРОЧНОМУ ФИНАНСИРОВАНИЮ	35
4.9 МОНИТОРИНГ ПЕРИОДА СДАЧИ В АРЕНДУ	35
4.9.1 <i>Определение доходов арендаторов</i>	35
4.10 ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА	36
4.11 СТАНДАРТЫ ЗЕЛЕННЫХ ЗДАНИЙ	36
4.12 ПОЛИТИКА В ОТНОШЕНИИ ЗАТОПЛЯЕМОЙ ПОЙМЫ, ПАВОДОЧНОГО РУСЛА И ПРИБРЕЖНЫХ ЗОН ВЫСОКОГО РИСКА	37
4.13 ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТ НАВОДНЕНИЙ	37
5.0 Программа малых проектов строительства доступного арендного жилья (SPARC).....	38
5.1 Роли и обязанности	38
5.1.1 <i>Роль Управления HCR</i>	38
5.1.2 <i>Роль Управления GOSR</i>	38
5.2 МАРКЕТИНГ В РАМКАХ ПРОГРАММЫ	38
5.2.1 <i>Запрос предложений финансирования</i>	39
5.2.2 <i>Отбор проектов</i>	39
5.3 ПРЕДОТВРАЩЕНИЕ ДУБЛИРОВАНИЯ СУБСИДИЙ (DOB)	40
5.3.1 <i>Дублированные пособия</i>	40
5.4 ФИНАНСИРОВАНИЕ ПРОЕКТОВ И ВЫПЛАТЫ СРЕДСТВ	41
5.4.1 <i>Соглашения о предоставлении субсидии или займа</i>	41
5.4.2 <i>Суброгация</i>	43
5.4.3 <i>Распределение средств, полученных в рамках программы CDBG-DR</i>	43
5.4.4 <i>Разрешение на контакты с третьими сторонами</i>	44
5.5 ВЫПЛАТА СРЕДСТВ	44
5.6 ЗАКУПКИ, ВЫБОР ПРОЕКТОВ И КОНФЛИКТЫ ИНТЕРЕСОВ	44
5.7 МОНИТОРИНГ СТРОИТЕЛЬСТВА	45
5.8 УТВЕРЖДЕНИЕ ПЕРЕХОДА К ДОЛГОСРОЧНОМУ ФИНАНСИРОВАНИЮ	45
5.8.1 <i>Мониторинг периода сдачи в аренду — определение доходов арендаторов</i>	45
6.0 Инициативы в сфере общественного жилья — социальная программа субсидирования общественного жилья (PHARP).....	47
6.1 КРИТЕРИИ УЧАСТИЯ	47
6.2 НАЦИОНАЛЬНЫЕ ЦЕЛИ CDBG	47
6.3 ДОПУСТИМЫЕ ДЕЙСТВИЯ	47
6.4 РАСЧЕТ ВЫПЛАТ	48
6.4.1 <i>Предотвращение дублирования субсидий (DOB)</i>	49
6.4.2 <i>Дублированные пособия</i>	49
6.5 ФИНАНСИРОВАНИЕ ПРОЕКТОВ И ВЫПЛАТЫ СРЕДСТВ	51
6.5.1 <i>Соглашения о предоставлении субсидии или займа</i>	51
6.5.2 <i>Суброгация</i>	53
6.5.3 <i>Распределение средств, полученных в рамках программы CDBG-DR</i>	53
6.5.4 <i>Разрешение на контакты с третьими сторонами</i>	53
6.6 ВЫПЛАТА СРЕДСТВ	53
6.7 ЗАКУПКИ И КОНФЛИКТЫ ИНТЕРЕСОВ	54
6.8 МОНИТОРИНГ СТРОИТЕЛЬСТВА	54
6.9 УТВЕРЖДЕНИЕ ПЕРЕХОДА К ДОЛГОСРОЧНОМУ ФИНАНСИРОВАНИЮ	54
6.10 МОНИТОРИНГ ПЕРИОДА СДАЧИ В АРЕНДУ	54

6.10.1 Определение доходов арендаторов	54
6.11 ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА	55
6.12 СТАНДАРТЫ ЗЕЛЕННЫХ ЗДАНИЙ	56
6.13 Политика в отношении затопляемой поймы, паводочного русла и прибрежных зон высокого риска	56
6.14 Полис страхования от наводнений	56
7.0 Сокращения и определения	57
7.1 СОКРАЩЕНИЯ	57
7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЯ	58
Приложение 1. Административные требования для программы и общие федеральные нормы	64
Приложение 2. План участия граждан.....	65
Работа с общественностью	65
Информирование в рамках программы.....	66
Информирование уязвимых групп населения	67
Общественные уведомления, общественные слушания и период приема замечаний	68
Существенные поправки к плану действий	69
Отчеты о выполнении программ	69
Техническая помощь	70
Требования к участию граждан для субполучателей и местных органов власти, участвующих в программах CDBG-DR.....	70

Эта страница специально оставлена пустой

1.0 Цели программы «New York Rising»

1.1 Введение

Для устранения ущерба, нанесенного ураганом «Сэнди» и другими стихийными бедствиями, произошедшими в разных частях страны в 2011, 2012 и 2013 годах, Конгресс США согласно Общему закону (PL) 113-2 в 2013 федеральном финансовом году ассигновал средства в размере \$16 млрд для программы Общей субсидии на развитие населенных пунктов и восстановление после стихийных бедствий (CDBG-DR). Этот закон, принятый 29 января 2013 г., определяет, что эти средства должны использоваться для следующих мер по восстановлению:

«...необходимые расходы, связанные с ликвидацией последствий стихийных бедствий, долгосрочным восстановлением, восстановлением инфраструктуры и жилья и экономическим оживлением в регионах, наиболее пострадавших от крупного стихийного бедствия, объявленного в соответствии с Законом Роберта Т. Стаффорда о предоставлении помощи при стихийных бедствиях и чрезвычайных ситуациях (42 U.S.C. § 5121 и сл.) вследствие урагана «Сэнди» и других соответствующих событий, произошедших в 2011, 2012 и 2013 календарных годах, для операций, санкционированных в соответствии с разделом I Закона о жилищном строительстве и развитии местной инфраструктуры (HCDA) от 1974 года (42 U.S.C. § 5301 и сл.): При условии, что средства выделяются напрямую Штату или местному органу власти как получателю субсидии по усмотрению Секретаря Министерства жилищного строительства и городского развития...»

После урагана «Сэнди», урагана «Айрин» и тропического шторма «Ли» (далее «соответствующие ураганы») Штат Нью-Йорк разработал Программы восстановления жилого фонда «NY Rising» (далее «Программа»), а также несколько других инициатив по восстановлению после стихийных бедствий, описанных в [Плане действий штата Нью-Йорк для программы Общей субсидии на развитие населенных пунктов и восстановление после стихийных бедствий \(CDBG-DR\)](#) (далее «План действий»). Программа восстановления жилого фонда «NY Rising» разработана для того, чтобы помочь в восстановлении и ремонте жилья жителям Нью-Йорка, пострадавшим от урагана «Сэнди», урагана «Айрин» и/или тропического шторма «Ли» (далее «Ураганы»). Не менее важно и то, что Программа поможет стимулировать экономический рост населенных пунктов, пострадавших от ураганов.

1.2 Обзор мер по восстановлению после ураганов

В июне 2013 года губернатор Куомо учредил Управление губернатора по восстановительным работам после ураганов (GOSR), входящее в Housing Trust Fund Corporation (HTFC), чтобы оптимизировать координацию работ по восстановлению и реконструкции в населенных пунктах штата Нью-Йорк, пострадавших от ураганов. Управление губернатора по восстановительным работам после ураганов (GOSR) работает в рамках Housing Trust Fund Corporation

(HTFC) штата Нью-Йорк. HTFC — это компонент Департамента реконструкции жилья и населенных пунктов (HCR) штата Нью-Йорк, единой организации, объединяющей различные учреждения штата Нью-Йорк и благотворительные корпорации, участвующие в реконструкции жилья и населенных пунктов. Управление GOSR было образовано для управления средствами, поступающими в рамках Общей субсидии на развитие населенных пунктов и восстановление после стихийных бедствий (CDBG-DR).

Работая в тесном контакте с местными и общественными деятелями, Управление GOSR отвечает на самые неотложные потребности в восстановлении населенных пунктов, в то же время определяя долгосрочные и инновационные решения для укрепления инфраструктуры и критически важных систем Штата. Управление GOSR также осуществляет разнообразные программы, связанные с восстановлением жилья, экономическим развитием и восстановлением населенных пунктов после разрушительных последствий урагана «Айрин», тропического шторма «Ли» и урагана «Сэнди».

1.3 Обзор руководства по программе

В данном руководстве изложены основные используемые в программе политики, применяемые Штатом и его агентами при реализации Программы многоквартирного/доступного жилья, которая включает Программу Фонда доступного жилья (AHF), Программу малых проектов строительства доступного арендуемого жилья (SPARC) и Социальную программу субсидирования общественного жилья (PHARP) (совокупно именуемые «Программы доступного жилья»). Данное руководство служит в качестве источника информации для жителей штата Нью-Йорк и других сторон, интересующихся условиями осуществления программы (сюда относятся, в частности, требования для участия в программе, виды предоставляемой помощи и обязательства участников программы). Данное руководство служит общим справочным документом для административного персонала и других заинтересованных сторон (включая спонсоров проектов, подрядчиков, местные органы власти (правительства городов и округов)), которые предоставляют помощь в рамках программы в качестве субполучателей субсидий, и некоммерческих организаций, которые участвуют в программе в качестве субполучателей или консультантов.

Данное руководство не является полным собранием всех внутренних процедур программы, которые выполняются Штатом и его агентами для обеспечения эффективной реализации политик, содержащихся в данном руководстве. Данное Руководство по политике в сфере доступного жилья и руководства для других программ будут опубликованы для изучения и использования на сайте <http://www.stormrecovery.ny.gov>.

1.4 Соответствие целям программы CDBG-DR

Поддерживая цели восстановления Министерства жилищного строительства и городского развития США (HUD), штат Нью-Йорк специально разработал программы, чтобы помочь пострадавшим жителям и населенным пунктам в восстановлении после повреждений, нанесенных ураганами в 2011 и 2012 годах. В соответствии с федеральным Законом о жилищном строительстве и развитии местной инфраструктуры главная цель общей программы CDBG — «развитие жизнеспособных городских общин путем предоставления достойного жилья и подходящей среды обитания и расширение экономических возможностей, главным образом для лиц с низким и средним доходом (LMI)». Финансирование по программе CDBG, выделенное в связи со стихийными бедствиями, должно соответствовать этим общим целям программы CDBG.

Все финансируемые в рамках CDBG-DR действия, касающиеся жилья, должны соответствовать одной из трех национальных целей, требуемых в соответствии с уставом программы CDBG:

- преимущества для населения с низким и средним доходом (цель «LMI»);
- помощь в деле предотвращения появления или ликвидации трущоб (цель «Депрессивные районы и трущобы»);
- удовлетворение особо насущной потребности (цель «Срочная потребность»).

Как описано в политиках Управления GOSR, все действия, финансируемые в рамках Программ восстановления жилого фонда «NY Rising», должны соответствовать национальной цели «LMI» или «Срочная потребность».

1.5 Выполнение принципов, установленных Планом действий штата Нью-Йорк

Программы восстановления жилого фонда «NY Rising» призваны стимулировать инвестиции в населенные пункты за счет того, что объекты недвижимости не просто восстанавливаются, но становятся более безопасными (особенно на территориях, где имеется высокий риск затопления в будущем). Одновременно эти программы оживят экономическое положение пострадавших населенных пунктов штата Нью-Йорк и помогут повысить качество жизни, а также будут стимулировать строительство нового доступного жилья на пострадавших от ураганов территориях и помогут населенным пунктам разработать и внедрять стратегии, которые упрощают координацию финансирования Программ восстановления жилого фонда «NY Rising» с другими федеральными, штатными и местными ресурсами для восстановления населенных пунктов.

Программы восстановления жилого фонда «NY Rising» и другие действия, описанные в Плане действий, основаны на шести ключевых принципах:

1. **Строить лучше и умнее.** В то время как жители штата Нью-Йорк работают над восстановлением после серьезных разрушений, вызванных ураганом «Сэнди», Штат использует эту возможность, чтобы не просто восстановить поврежденные здания в том состоянии, в каком они были до урагана, или заменить их аналогичными конструкциями. Вместо этого штат Нью-Йорк вкладывает средства в дополнительные меры по смягчению последствий, чтобы предотвратить подобные разрушения в будущем.
2. **Восстановление под руководством Штата при содействии граждан.** Штат Нью-Йорк работает в тесном контакте с местными органами власти и другими организациями, чтобы обеспечить скоординированный и целостный ответ, заботясь о том, чтобы в отдельных населенных пунктах были разработаны перспективные планы для местного восстановления, отвечающие конкретным потребностям.
3. **Восстановление после урагана «Айрин» и шторма «Ли».** Принимаемые для восстановления меры также распространяются на населенные пункты, которые еще не оправились после урагана «Айрин» и тропического шторма «Ли».
4. **Использование средств частных организаций.** Штат Нью-Йорк осуществляет программы, которые помогают получить доступ к рынкам капитала и увеличить объем финансирования с низкой процентной ставкой для ключевых проектов, снижая риски для частных кредитных организаций.
5. **Подотчетность и прозрачность при расходовании средств.** Штат Нью-Йорк будет осуществлять строгий контроль и проверки, чтобы обеспечить ответственное расходование средств в соответствии руководящими принципами, установленными на федеральном уровне и Штатом.
6. **Безотлагательные действия.** Восстановление — долгосрочная задача, но люди нуждаются в срочной помощи. Проекты и программы, представленные в Плане действий, сформированы в целях обеспечения максимально быстрой доставки и лучшей поддержки в соответствии с рекомендациями Министерства жилищного строительства и городского развития США (HUD).

1.6 Информирование и план участия граждан

Мероприятия по информированию курируются Штатом и реализуются посредством разнообразных ресурсов и действий, включая следующие:

Через Интернет. Информация о ресурсах для восстановления и План действий штата, а также ссылки на стандартное уведомление о доступности финансирования Департамента реконструкции жилья и населенных пунктов (HCR) (также называется «унифицированная заявка на финансирование и уведомление о доступности средств/запрос предложения») опубликованы на сайте Управления губернатора по восстановительным работам после ураганов (GOSR) по адресу <http://www.stormrecovery.ny.gov>.

Лично. Сотрудники Управления GOSR и/или HCR предоставляют информацию о доступных средствах AHF и требованиях программы CDBG-DR во время мероприятий, организуемых для информирования о средствах, доступных в рамках унифицированной заявки на финансирование и уведомления о доступности средств/запроса предложения HCR. В рамках процесса запроса предложения (RFP) предоставляется техническая помощь перед подачей заявки.

Сотрудники Управления GOSR и/или Департамента реконструкции жилья и населенных пунктов (HCR) предоставляют информацию о доступных средствах SPARC и требованиях программы CDBG-DR во время мероприятий, организуемых для информирования о средствах, доступных в рамках процесса запроса предложений. В рамках процесса запроса предложения (RFP) предоставляется техническая помощь перед подачей заявки.

В период после урагана «Сэнди» Управление GOSR провело информационные мероприятия для жилищных агентств (PHA). Выявленный Управлением GOSR ущерб на уровне жилищных агентств (PHA) указан в Плане действий штата.

1.7 План участия граждан

План участия граждан штата Нью-Йорк предоставляет гражданам штата Нью-Йорк возможность участвовать в планировании, реализации и оценке программ восстановления CDBG-DR после урагана «Сэнди», урагана «Айрин» и тропического шторма «Ли». В Плане излагаются соответствующие федеральным нормам политики и процедуры участия граждан, которые призваны максимально увеличить возможность участия граждан в процессе развития населенных пунктов. Штат предпринял попытку предоставить возможность участия всем гражданам, обращая особое внимание на лиц с низким и средним доходом, лиц с ограниченным уровнем владения английским языком, лиц, нуждающихся в специальном жилье из-за инвалидности, и лиц из населенных пунктов, специально указанных в программе CDBG-DR.

Действующий в Штате план участия граждан предусматривает своевременный и разумно достаточный доступ для общественного уведомления, оценки, контроля и приема замечаний в отношении действий, предлагаемых для использования средств субсидий CDBG-DR. Следуя указанию Министерства жилищного

строительства и городского развития США (HUD), содержащемуся в Извещении Федерального регистра от ноября 2013 года, существенные поправки к Плану действий теперь включают в себя 30-дневный период приема общественных замечаний, в течение которого должно быть проведено как минимум одно общественное слушание. Штат продолжает координировать информационные собрания с учреждениями штата, местными органами власти, некоммерческими организациями, частными организациями и участвующими ассоциациями. Штат также даст возможность представить общественные замечания к Плану действий и существенным поправкам в течение периода, предусмотренного требованиями HUD. Эти комментарии размещаются на видных местах и публикуются на официальном веб-сайте Управления губернатора по восстановительным работам после ураганов (GOSR). Штат использует такие средства, как пресс-релизы, публикация уведомлений на веб-сайте губернатора штата Нью-Йорк и/или веб-сайта GOSR, для обеспечения максимального доступа пострадавших граждан и предприятий к информации о программе. План участия граждан штата Нью-Йорк в финансируемых по программе CDBG-DR мероприятиях по восстановлению после ураганов «Сэнди», «Айрин» и «Ли» приведен в Приложении 2.

2.0 Сводная информация по Программам доступного жилья «NY Rising»

В рамках Программ восстановления арендных зданий «NY Rising» и Социальной программы субсидирования общественного жилья (PHARP) действуют Программа Фонда многоквартирного/доступного жилья (AHF), Программа малых проектов строительства доступного арендуемого жилья (SPARC) и Социальная программа субсидирования общественного жилья (PHARP). Программы предназначены для удовлетворения ряда потребностей, включая строительство нового жилья на пострадавших от ураганов территориях и ремонт пострадавшей от ураганов арендной недвижимости. Эти три программы описаны ниже.

2.1 Фонд многоквартирного/доступного жилья

Фонд многоквартирного/доступного жилья (Multifamily/Affordable Housing Fund, AHF) — это программа жилищного строительства, в рамках которой предоставляется финансовая помощь для приобретения, покрытия капитальных и сопутствующих косвенных расходов, связанных со строительством новых доступных жилых комплексов на 8 и более квартир или реконструкцией доступных жилых комплексов на 4 или более квартиры (также сюда относятся проекты, включающие 4 или более малых зданий на территории одного объекта недвижимости). Цель заключается в удовлетворении неудовлетворенной потребности в жилье на территории, пострадавшей от одного из соответствующих ураганов.

Программа AHF поддерживает меры по сохранению субсидируемых государством доступных жилых комплексов и строительство нового доступного жилья, чтобы устранить дефицит арендного жилья и помочь оживить сильно пострадавшие населенные пункты.

Проекты, выбранные для оказания помощи, в первую очередь обслуживают жильцов с низким и средним доходом (LMI), включая лиц с особыми потребностями и другие уязвимые группы населения. Кроме того, в программа AHF может оказывать помощь в реализации проектов для лиц с различными уровнями дохода, где большинство квартир зарезервировано для проживания лиц с низким и средним доходом (LMI).

В рамках программы AHF предоставляется финансирование проектов совместно с программой запросов предложений HCR, используя освобожденные от налогообложения федеральные облигации, выпущенные Агентством по финансированию жилья штата Нью-Йорк (HFA), и/или проектов, получающих федеральные или штатные налоговые кредиты для жилья для лиц с низким доходом (далее «налоговые кредиты LIHTC»), выделенные или утвержденные HCR. Управление GOSR также может предоставлять средства на общественное жилье и другие соответствующие условиям проекты, выходя за рамки процесса RFP HCR.

2.2 Программа малых проектов строительства доступного арендного жилья

Программа малых проектов строительства доступного арендного жилья поддерживает проекты капитального ремонта имеющихся и строительства новых малых объектов арендной недвижимости. Финансирование предоставляется финансовому учреждению по развитию населенных пунктов (CDFI) для выдачи займов и субсидий застройщикам жилой недвижимости. В рамках Программы предоставляется финансовая помощь для приобретения, покрытия капитальных и сопутствующих косвенных расходов, связанных со строительством новых или капитальным ремонтом имеющихся небольших арендных жилых зданий на 20 или менее квартир.

2.3 Социальная программа субсидирования общественного жилья

В рамках Социальной программы субсидирования общественного жилья предоставляется возмещение расходов на ремонт поврежденных общественных жилых комплексов и средства на новое строительство общественного жилья на территориях, пострадавших от ураганов.

3.0 Фонд многоквартирного/доступного жилья

Программа Фонда доступного жилья (AHF) поддерживает проекты капитального ремонта имеющегося и строительства нового доступного арендуемого жилья большей площади. Программа AHF направлена на использование других государственных и частных источников финансирования доступного жилья, в том числе не облагаемые налогом облигации, обычную негосударственную задолженность, федеральные налоговые скидки и скидки на уровне Штата на жилье для населения с низким уровнем доходов, исторические налоговые льготы, жилищные фонды Штата и другие источники.

Эта Программа поддерживает меры по сохранению (т. е. восстановлению, ремонту и снижению последствий) субсидируемого государством (в том числе через субсидии HUD) доступного жилья и других арендных жилых комплексов на 4 и более квартиры, пострадавших от урагана «Айрин», тропического шторма «Ли» и/или урагана «Сэнди», и строительство новых доступных жилых комплексов для замены арендных помещений, уничтоженных во время ураганов, а также предоставляет помощь в осуществлении мер по повышению устойчивости зданий в районах, пострадавших от ураганов.

Программы также поддерживает строительство нового доступного арендного жилья на 8 и более квартир, которое помогает восполнить нехватку арендного жилья, возникшую или усугубившуюся в результате потери арендных квартир во время одного из трех именованных ураганов, и поддержать общие усилия по восстановлению на территориях, пострадавших от ураганов. Однако жилые комплексы для жильцов с разным уровнем дохода имеют право на получение помощи, если застройщики могут финансировать из других источников строительство квартир для жильцов, не относящихся к категории LMI.

Программа AHF заполняет «пробел финансирования» для ремонта или строительства доступного арендного жилья на 4 или более квартиры, в которых как минимум 51% квартир будут занимать лица с низким или средним доходом (LMI). Заполнение «пробела финансирования» — это предоставление капитальных субсидий, чтобы компенсировать разницу между допустимыми затратами на проект и суммами, доступными за счет ипотечного долга, прямых инвестиций и другого государственного или частного финансирования, включая субсидии. Допускаются проекты для жильцов с разным уровнем доходов, в которых имеются квартиры для лиц LMI и квартиры, реализуемые по рыночной цене. Управление GOSR заполняет «пробел финансирования» в соответствии с андеррайтингом проекта, выполненным HCR.

Помощь предоставляется застройщикам доступного жилья. 24 CFR 570.202(b)(1) разрешает получателям субсидий предоставлять помощь физическим лицам и компаниям (включая коммерческие и некоммерческие организации), чтобы

приобрести для капитального ремонта и произвести капитальный ремонт объекты недвижимости для использования или перепродажи в жилых целях. Поскольку Извещение Федерального регистра от 5 марта 2013 года разрешает получателям субсидий предпринимать новое жилищное строительство, застройщики, получающие пособие AHF, могут начинать новое строительство. Застройщики получают контроль над площадкой, планируют застройку, получают необходимые разрешения и управляют проектом. Управление GOSR имеет право назначать в качестве застройщиков коммерческие и частные некоммерческие организации.

Застройщики рассматриваются как конечные пользователи помощи. Эти частные компании являются прямыми бенефициарами программы и отличаются от застройщиков, субполучателей, сотрудников получателя субсидии и подрядчиков. В Программе используется определение застройщика, приведенное в документе «NSP Policy Alert! Guidance on the Procurement of Developers and Subrecipients» от 1 июня 2012 года, U. S. HUD CPD, Office of Block Grant Assistance, 2012-06.

Предоставляется помощь для удовлетворения неудовлетворенных потребностей в ремонте и восстановлении имеющегося и строительстве нового жилья после учета всех федеральных, штатных, местных и/или частных источников пособий на устранение последствий стихийных бедствий, в том числе, в частности, поступлений владельцев недвижимости и/или поступлений от страхования от наводнений. Все проекты должны соответствовать условиям, в том числе в отношении привязки к одному из соответствующих ураганов.

3.1 Критерии участия

Удовлетворяющие требованиям коммерческие и некоммерческие компании жилищного строительства подают заявки на получение средств CDBG-DR для ремонта и восстановления имеющегося или строительства нового арендного жилья. Застройщики должны быть зарегистрированы в США. Застройщики, включенные в штатный или федеральный список запрещенных компаний, не имеют права на получение помощи.

Чтобы иметь право на получение помощи, проекты должны удовлетворять следующим требованиям:

- Проект должен быть расположен в округе, объявленном зоной стихийного бедствия (см. таблицу 1 ниже).
- Проект должен демонстрировать явную взаимосвязь с удовлетворением потребности в восстановлении после стихийного бедствия. Каждый проект должен соответствовать (прямо или косвенно) последствиям заявленного стихийного бедствия. В качестве подтверждения связи с ураганом (или ураганами) можно использовать отчеты FEMA о повреждениях жилого фонда на территории охвата проекта, указания на то, что ураган усугубил нехватку жилья на территории, обслуживаемой проектом, заявления местных органов власти о том, что проект удовлетворяет потребность в жилье или в

экономическом восстановлении, появившуюся в результате урагана, и аналогичную документацию.

- Проект предоставляет жилье в основном для лиц с низким и средним уровнем дохода (LMI).
- Необходимо продемонстрировать способность выполнить проект, которая подтверждается путем андеррайтинга.

Таблица 1. Округа, объявленные зонами стихийного бедствия

Правомочные округа				
Albany	Dutchess	Montgomery	Rensselaer	Tioga
Bronx	Essex	Nassau	Richmond	Tompkins
Broome	Franklin	New York	Rockland	Ulster
Chemung	Fulton	Oneida	Saratoga	Warren
Chenango	Greene	Orange	Schenectady	Washington
Clinton	Hamilton	Otsego	Schoharie	Westchester
Columbia	Herkimer	Putnam	Suffolk	
Delaware	Kings	Queens	Sullivan	

3.2 Национальные цели CDBG

Все проекты ANF должны обслуживаться прежде всего лиц с низким и средним доходом (LMI), поэтому большая часть финансирования CDBG-DR, предоставляемого проекту, соответствует национальной цели «LMI». Управление GOSR получает от спонсора проекта письменное обязательство о том, что 51% или более квартир будут предоставлены для аренды арендаторам с низким и средним уровнем дохода в соответствии с предложением проекта. Учреждения-партнеры, предоставляющие финансирование проекта в виде освобожденных от налогообложения облигаций, налоговых скидок на недвижимость для лиц с низким уровнем дохода (LIHTC) и источников капитала в штате Нью-Йорк, обычно устанавливают долгосрочные ограничения в отношении доступности (на срок от 30 до 50 лет), которые подкрепляются регулирующим соглашением или аналогичным юридически обязывающим соглашением. HCR по-прежнему отвечает за контроль соблюдения требований к заселению в течение всего периода действия.

3.3 Допустимые действия

Допустимые действия включают ремонт существующего и строительство нового доступного жилья. Все жилые комплексы, финансируемые полностью или частично по программе ANF, должны соответствовать требованиям Строительного кодекса штата Нью-Йорк или Кодекса жилой застройки штата Нью-Йорк, а также всем принятым и утвержденным на местном уровне строительным кодексам, стандартам и постановлениям.

Во всех проектах восстановления существующих и строительства новых жилых зданий должен использоваться Строительный кодекс сохранения энергии штата Нью-Йорк (ECCCNYS, текущая редакция) и должна быть получена сертификация. Ремонт зданий должен выполняться в соответствии с Контрольным списком для переоснащения в зеленое здание CPD HUD. Управление GOSR может принять стандарт зеленых зданий, который оно рассматривает как существенно соответствующий требованиям кодекса ECCCNYS или Контрольного списка для переоснащения в зеленое здание CPD HUD или как превышающий эти требования. Спонсоры могут превышать минимальные стандарты для объектов недвижимости, установленные программой, если расходы на проект, покрываемые ANF, соответствуют стандартам обоснованности расходов. Дополнительные улучшения могут быть оплачены из частных средств.

3.3.1 Новое строительство и капитальный ремонт доступного арендного жилья

Средства ANF могут использоваться для следующих целей:

- Приобретение, подготовка площадки, строительство и сопутствующие косвенные расходы (включая расходы на меры по снижению опасности для здоровья и окружающей среды), необходимые для строительства новых или капитального ремонта имеющихся доступных жилых комплексов. Работа на объекте может включаться в расходы на строительство в той мере, в какой это необходимо для обеспечения надлежащего вида, безопасности и санитарного состояния квартир. Работа на объекте включает в себя выравнивание и земляные работы, а также установку септических и фильтрационных систем, коммуникаций и других вспомогательных систем и конструкций жилых зданий.
- В проектах, сочетающих жилые и нежилые помещения, средства ANF могут использоваться только для допустимых расходов, относящихся к жилой части проекта.
- Предельный размер финансирования составляет \$9,000,000 для проектов в округах Nassau, Suffolk и Westchester и \$7,000,000 для проектов в остальных правомочных округах (вне города Нью-Йорка). Для проектов, расположенных в городе Нью-Йорке, предельная сумма финансирования не предусмотрена. Чтобы направить достаточную помощь наиболее нуждающимся лицам, в первую очередь домохозяйствам с низким и средним уровнем дохода (LMI) и представителям меньшинств, более высокий предел финансирования может быть применен к объектам недвижимости, в которых значительное количество квартир предназначено для домохозяйств с очень низким доходом (VLI), лиц с особыми потребностями и других уязвимых групп населения.

- Возмещение соответствующих условиям расходов на ремонт/замену, приобретение, капитальных расходов и сопутствующих косвенных расходов (включая расходы на меры по снижению опасности для здоровья и окружающей среды), связанных со строительством новых или капитальным ремонтом имеющихся доступных жилых комплексов и относящиеся к ремонту недвижимости, пострадавшей от стихийных бедствий.
- Если это практически возможно и оправдано, возмещение расходов на меры по снижению будущего ущерба (включая поднятие уровня, если это практически возможно и экономически эффективно) для объектов недвижимости, которые расположены в зоне 100-летнего наводнения.
- Помощь в осуществлении экономических действий по снижению рисков, включая, в частности:
 - замена бытовой техники (не премиум-класса), поврежденной в результате стихийного бедствия;
 - Поднятие уровня значительно поврежденных объектов недвижимости, находящихся в зоне 100-летнего наводнения.
 - В случае поднятия уровня конструкция должна быть поднята на уровень как минимум на 2 фута выше базового уровня затопления или на уровень, предписанный местным учреждением, отвечающим за строительство.
 - Поднятие электрических систем и компонентов
 - Закрепление топливных емкостей
 - Использование устойчивых к наводнениям строительных материалов ниже базового уровня паводка
 - Сооружение выпускных отверстий
 - Установка запорных клапанов (только в случае поднятия уровня конструкции)
 - Установка креплений кровли (только в случае поднятия уровня конструкции)
- В проектах, сочетающих жилые и нежилые помещения, средства ANF могут использоваться только для допустимых расходов, относящихся к жилой части.
- Предельный размер финансирования составляет \$9,000,000 для проектов в округах Nassau, Suffolk и Westchester и \$7,000,000 для проектов в остальных правомочных округах (вне города Нью-Йорка). Для проектов, расположенных в городе Нью-Йорке, предельная сумма финансирования не предусмотрена. Чтобы направить достаточную помощь наиболее нуждающимся лицам, в первую очередь домохозяйствам с низким и средним уровнем дохода (LMI) и представителям меньшинств, более высокий предел финансирования может быть применен к объектам недвижимости, в которых значительное

количество квартир предназначено для домохозяйств с очень низким доходом (VLI), лиц с особыми потребностями и других уязвимых групп населения. Предельные размеры финансирования могут быть изменены для будущих раундов финансирования в зависимости от потребностей в восстановлении и конкретных обстоятельств.

4.0 Управление программой Фонда многоквартирного/доступного жилья

4.1 Роли и обязанности

4.1.1 Роль партнерских агентств

Партнерские агентства управляют подготовкой и публикацией уведомлений о доступности финансирования и о финансируемых проектах посредством «открытого раунда» облигаций на частную деятельность и процесса уведомления о доступных средствах (NOFA) унифицированного действия финансирования (UFA), предоставляют техническую помощь заявителям, принимают заявки, проводят первоначальные проверки правомочности и осуществимости, осуществляют андеррайтинг проектов и передают заявки в Управление GOSR для рассмотрения. Партнерские агентства обязаны осуществлять свою деятельность в координации с Управлением GOSR.

4.1.2 Роль Управления GOSR

Управление GOSR осуществляет повседневное административное управление и надзор за действиями в рамках CDBG-DR. Управление GOSR несет ответственность за создание и ведение финансовой отчетности для средств CDBG-DR, соответствие нормам CDBG-DR, а также за создание и ведение досье проекта и отчетов.

Управление GOSR отвечает за обеспечение соответствия законодательным, нормативным и программным требованиям программы CDBG-DR, включая, в частности, следующее:

- Соответствие национальным целям и допустимым действиям
- Проверка на дублирование субсидий (DOB)
- Соблюдение и мониторинг требований закона Дэвиса-Бэкона
- Соблюдение Закона о национальной экологической защите (NEPA)
- Соблюдение требований Раздела 3 HUD
- Соблюдение Закона о единых правилах переселения (URA)
- Соблюдение Федерального закона о справедливом решении жилищных вопросов/обеспечении равных возможностей трудоустройства (EEO)
- Соблюдение Закона о правах американских граждан-инвалидов (ADA) (если применимо) и соблюдение Раздела 504

4.2 Маркетинг в рамках программы

Управление GOSR предоставляет ресурсы по программе AHF совместно с некоторыми учреждениями, включая, в частности, Управление по реконструкции жилья и населенных пунктов (HCR) штата Нью-Йорк или Департамент по

сохранению и развитию жилого фонда (HPD) города Нью-Йорка. Средства по программе AHF предоставляются с использованием конкурентного и анонсируемого процесса запроса предложений (RFP). Управления HCR и GOSR могут опубликовать совместный запрос предложений (RFP), или Управление GOSR может рассмотреть запрос предложений (RFP), опубликованный партнерским агентством, и координировать работу по отбору осуществимых проектов.

Совместные запросы предложений (RFP). Управление GOSR участвует в информационных мероприятиях, проводимых в разных регионах штата для предоставления информации о средствах, доступных в рамках различных программ Штата, Управлением по обновлению жилья и населенных пунктов (HCR), Housing Trust Fund Corporation, Агентством по финансированию жилья и другими учреждениями и благотворительными корпорациями, работающими под эгидой Управления по обновлению жилья и населенных пунктов. Уведомления о доступности средств публикуются в Реестре штата и распространяются среди отраслевых групп, занимающихся доступным жильем.

Перенаправление проектов, соответствующих условиям. Партнерское агентство выявляет проекты посредством конкурентного рассмотрения запросов предложений (RFP). Когда андеррайтер партнерского агентства выявляет проект, который может подходить для финансирования Управлением GOSR, этот андеррайтер может направить этот проект на рассмотрение в Управление GOSR для определения соответствия требованиям. Когда имеются несколько проектов, требующих устранения «пробела финансирования», Управление GOSR и партнерское агентство могут ранжировать проекты, используя лист ранжирования проектов (Project Scoring Sheet) программы AHF для многоквартирного жилья GOSR в той мере, насколько это реализуемо.

4.2.1 Запрос предложений финансирования

Спонсоры проектов могут запросить финансирование CDBG-DR, ответив на уведомление о доступности средств или на запросы предложений, опубликованные HCR и/или Управлением GOSR. Уведомления и запросы предложений требуют, чтобы информация была отправлена на рассмотрение и конкурентную оценку. При анализе проектов учитываются возможности застройщика, осуществимость проекта, готовность проекта и соответствие заявленным приоритетам и конкурентным критериям.

HCR выпускает запросы предложений (RFP) и публикует уведомление о доступности средств в Реестре штата и на своем веб-сайте www.nyshcr.org. HCR и GOSR проводят общественные встречи в разных частях штата, предоставляя информацию о возможностях финансирования, приоритетах и критериях отбора.

4.2.2 Первое совещание по оказанию технической помощи

Спонсоров проекта могут обязать до подачи заявки посетить совещания по оказанию технической помощи, проводимые с участием персонала HCR и GOSR. Сеансы по оказанию технической помощи включают:

- Рассмотрение описания проекта, обоснования восстановления, бюджета (включая источник и использование средств и текущий бюджет для рассмотрения).
- Обсуждение проверки персоналом HCR и Управления GOSR готовности проекта и его соответствия политикам и приоритетам программы.
- Требования к участникам программы CDBG-DR, в том числе «привязку» к урагану и требования в отношении зеленых зданий.
- Общие федеральные нормы в отношении выполнения закона Дэвиса-Бэкона, Закона о единых правилах переселения (URA), Раздела 3 и Закона о справедливом решении жилищных вопросов. Эти требования подробно описаны далее в настоящем руководстве.

4.2.3 Уведомление об освобожденных от налогов облигациях Агентства по финансированию жилья штата Нью-Йорк (HFA)

В HCR действует открытый процесс подачи заявок с фиксированным периодом, который используется для выделения освобожденных от налогообложения облигаций на частную деятельность, которые могут быть объединены с налоговыми кредитами для жилья для лиц с низким доходом (LIHTC). Совместно с HCR Управление GOSR предоставляет средства AHF для объединения с заявками, предложенными в рамках открытого раунда. Более 50% расходов на проект должны покрываться облигациями на частную деятельность (PAB), выпущенными HFA и получившими средства из бюджета штата на облигации на частную деятельность. В случае финансирования HFA путем предоставления облигаций для проекта действует надбавка в 4% для кредитов на жилье для населения с низким уровнем дохода (их еще часто называют «полагающиеся по праву» налоговые кредиты).

Финансирование AHF может быть использовано только для финансирования строительства жилых комплексов, где большинство квартир доступно для домохозяйств, имеющих доход в размере не более 80% от медианного дохода для региона (AMI) с учетом корректировки для размера семьи. До 30% квартир проекта могут быть доступными для арендаторов, имеющих доход свыше 60% от AMI. Проекты также должны соответствовать применимым предельным значениям дохода в рамках программы HFA для финансирования путем предоставления освобожденных от налогообложения облигаций и требованиям LIHTC.

Заявители могут запрашивать финансирование AHF в виде строительного кредита или постоянного кредита. Для всех проектов действует минимальный период регулирования в 30 лет.

4.2.4 Запросы предложений (RFP) в рамках унифицированной заявки на финансирование (UFA) HCR

Управление GOSR предоставляет средства AHF с использованием процесс запроса предложений (RFP) HCR для назначения налоговых кредитов для жилья для лиц с низким доходом (9%), штатных налоговых кредитов для жилья для лиц с низким доходом и различных штатных программ капитального финансирования.

Заявители с высокой степенью готовности к работе могут запросить финансирование в рамках процедуры ранних выплат «Early Award». Соответствующие условиям кандидаты на статус «Early Award» должны продемонстрировать способность закрыть проект в течение 120 дней с даты оформления заявки и соответствовать одному или нескольким приоритетам штата Нью-Йорк, определенных в RFP, таким как содействие оживлению и экономическому развитию (включая восстановление после стихийных бедствий), социальное жилье, жилье для сотрудников, сохранение доступного жилья и жилье для ветеранов. Такие проекты должны включать обсуждение способности выполнить сроки начала строительства и периода сдачи в аренду. Проекты AHF, для которых запрашивается статус «Early Award», также должны соответствовать условиям для приоритета 1, 2 или 3, указанным в разделе 3.3 данного документа ниже. Для заявителей AHF оценивается статус обязательных проверок NEPA и SEQR при определении готовности к закрытию в течение 120 дней. Никакие средства не выделяются для проектов до завершения проверки NEPA и SEQR.

4.3 Отбор проектов

Когда опубликован запрос предложений (RFP), Управление GOSR использует при отборе проектов для финансирования свои приоритеты программы и конкурентные критерии.

Соответствующие условиям и осуществимые проекты, присланные в ответ на запрос предложений (RFP), классифицируются и ранжируются Управлением HCR и оцениваются отдельно Управлением GOSR. Управление GOSR ранжировало проекты в соответствии с приоритетами программы и конкурентными критериями, описанными в разделах 3.3.1 и 3.3.2. Все осуществимые проекты, соответствующие условиям, в группе с наивысшим приоритетом финансируются раньше, чем проекты в группе с более низким приоритетом. В случаях когда Управление GOSR выявило больше проектов, чем имеется доступного финансирования в рамках Программы, Программа использует систему ранжирования по приоритетам и конкурентным критериям, чтобы выбрать проекты для финансирования.

Проекты, находящиеся в городе Нью-Йорке, отбираются при участии Управления по реконструкции жилья и населенных пунктов (HCR) штата Нью-Йорк, Департамента по сохранению и развитию жилого фонда (HPD) города Нью-Йорка и/или других учреждений, занимающихся осуществлением проектов, подходящих

для данной Программы, на основе пакетов документов и неудовлетворенных потребностей. При отборе проектов для финансирования Управление GOSR учитывает приоритеты программы и конкурентные критерии.

Застройщики, получающие помощь в рамках этой программы, выбираются с помощью конкурентного процесса запроса предложений (RFP) и рассматриваются как «застройщики» в соответствии с требованиями CDBG. Застройщики не обязаны проводить конкурсы по отбору генеральных подрядчиков, субподрядчиков и поставщиков профессиональных услуг. Застройщикам разрешается иметь общность интересов с владельцем, застройщиком и/или строителем. Андеррайтинг проекта и сдерживание затрат обеспечивают обоснованность затрат.

4.3.1 Приоритеты программы

При рассмотрении ответов на запросы предложений (RFP) Управление GOSR группировало и рассматривало предложения проектов в соответствии с приоритетами программы, указанными в Таблице 2. При рассмотрении проектов, выявленных партнерским агентством, Управление GOSR учитывает эти приоритеты при выделении субсидий.

Таблица 2. Приоритеты программы

Приоритет 1	Ремонт существующих зданий, в которых имеются задокументированные повреждения от одного из соответствующих ураганов и потребности в капитале
Приоритет 2	Новое строительство для замены арендных квартир, пришедших в негодность вследствие одного из соответствующих ураганов
Приоритет 3	Площадки, расположенные на территориях, обслуживаемых Программой восстановления населенных пунктов.
3a	Новое строительство на одной из территорий Программы восстановления населенных пунктов «NY Rising», которая специально указана в Плане восстановления населенных пунктов «NY Rising» (NYRCR)
3b	Новое строительство на одной из территорий NYRCR, где доступное жилье предлагаемого типа обозначено как потребность в плане для населенного пункта
3c	Новое строительство на одной из территорий NYRCR, где доступное арендное жилье в целом обозначено как потребность в плане для населенного пункта
3d	Новое строительство на одной из территорий NYRCR, где доступное арендное жилье, возможно, не обозначено как приоритет в плане для населенного пункта
Приоритет 4	Новое строительство в населенных пунктах, находящихся рядом с территориями NYRCR, в правомочных округах
Приоритет 5	Новое строительство в правомочных округах
Приоритет 6	Замена квартир, пострадавших от ураганов, вне площадки проекта в качестве устранения значительного ущерба
Приоритет 7	Ремонт или восстановление существующих объектов недвижимости, для которых существует риск их исключения из реестра доступного жилья или жилья по

4.3.2 Конкурентные критерии

В ходе рассмотрения проектов, присланных в ответ на запрос предложений (RFP), Управление GOSR ранжирует проекты в пределах каждой группы приоритетов в соответствии со следующими конкурентными критериями. Первыми финансируются проекты, получившие наивысший рейтинг в каждой группе приоритетов. При рассмотрении проектов, выявленных партнерским агентством, Управление GOSR при отборе проектов учитывает следующие критерии.

1. Предпочтение отдается проживающим в арендованном жилье домохозяйствам, которые вынуждены были переехать в результате одного из соответствующих ураганов.
2. Меры обеспечения устойчивости, превышающие требования Строительного кодекса штата Нью-Йорк.
3. Близость к другим запланированным или осуществляемым улучшениям инфраструктуры по программе CDBG-DR и/или интеграция с действием по стимулированию экономического развития, связанным с восстановлением после урагана. Интеграция с действием по восстановлению, связанным с ураганом, включает привлечение поставщиков, получающих помощь в рамках инициатив для малого бизнеса GOSR, и сдачу в аренду помещений для розничной торговли и общественных помещений предприятиям, получающим помощь от Управления GOSR.
4. Использование более жестких стандартов зеленых зданий, чем стандарт, требуемый HFA. Следующие стандарты считаются превышающими требования HFA: Enterprise Green Communities, US GBC LEED, Energy Star (Certified Homes of Multifamily High Rise, ICC 700 National Green Building Standard, EPA Indoor Air Plus (Energy Star является предварительным требованием), NYSERDA Multifamily или любой другой эквивалентный комплексный стандарт зеленых зданий. Баллы начисляются только за признанные стандарты
5. Соответствие другим приоритетам государственного строительства в штате, включая следующие:
 - Проекты Регионального совета по экономическому развитию. Проект способствует достижению целей и задач Штата в отношении жилья, включая цели, сформулированные в Стратегическом плане Регионального совета по экономическому развитию, применимые к территории, на которой находятся проекты.

- Проекты для обеспечения равных жилищных возможностей: Проект включает жилье для семей работников на территориях, испытывающих экономический и демографический рост и обслуживаемых высокорезультативными школами:
 - «Высокорезультативная школа» — это школа, которая получает рейтинг выше 75% от всех школьных округов в соответствии с рейтингом школьных округов, присваиваемым Location Inc.
 - В заявках предлагается жилье, находящееся вне установленного HUD квалифицированного переписного района (QCT) (проверить статус QCT можно на сайте: <http://www.huduser.org/QCT2013/qctmap.html>).
 - В заявках предлагаются проекты, расположенные в населенном пункте с низким уровнем преступности (район более безопасен, чем 75% районов в США, согласно общему индексу преступности, определяемому Location, Inc.).
- **Проекты оживления зданий смешанного назначения или для лиц с разными уровнями дохода.** В заявке предлагается построить или капитально отремонтировать здания смешанного назначения с жильем для лиц с разными доходами, которые входят в стратегический план экономической стабилизации и оживления центральных районов с развитой инфраструктурой.
- **Застройка, ориентированная на транспорт (TOD).** В заявке предлагается жилье для семей сотрудников в непосредственной близости от железнодорожных станций МТА, которые находятся вне города Нью-Йорка или находятся в населенных пунктах, которые выполнили или реализуют планы TOD.
- **Сохранение жилых комплексов Mitchell-Lama.** В заявках предлагается сохранить контролируемые HCR жилые комплексы Mitchell-Lama путем продления их срока службы и/или предотвращения их преобразования в жилье с рыночными ставками аренды.

Меры по обеспечению устойчивости

1) Координированный план/программа обеспечения устойчивости

- Комплексная оценка мер по обеспечению устойчивости, безопасности людей и защиты для обеспечения самой безопасной и защищенной жилой среды, включая анализ опасностей и оценку рисков, составление карты объекта с указанием местоположений опасностей, безопасность пешеходов, парковки и ландшафтные участки, ограждения и хорошо спланированные «пешеходные» маршруты.

2) Защита ограждающих конструкций

- Использование для ограждающих конструкций зданий материалов, которые более стойки к повреждениям при урагане и устойчивы по своей природе, и

предусмотрительность при монтаже на здании, включая высококачественные кровельные системы, внешние облицовки, безопасные помещения или подвалы, ландшафтные работы на удалении от зданий, хорошо спроектированные и огражденные парковочные участки.

3) Защита коммуникаций

- Защита электрических, канализационных, газовых и т. д. коммуникаций от стихийных бедствий путем прокладки подземных электрических коммуникаций, предотвращения обратного тока, создания резервных источников питания, полных механических установок с резервированием.

4) Выбор площадки

- Площадка находится вне затопляемой поймы, площадка не находится рядом и не в зоне влияния объекта хранения опасных материалов, трубопроводов, маршрутов железнодорожной транспортировки опасных материалов, других промышленных или активных коммерческих объектов, площадка имеет естественное возвышение или естественным образом защищена

Примерами мер, которые превышают требования основных стандартов, являются, в частности, координированный план/программа обеспечения устойчивости, защита ограждающих конструкций здания, защита коммуникаций, выбор площадки.

4.4 Расчет выплат

Чтобы максимально эффективно использовать ограниченные ресурсы, HCR и Управление GOSR призывают заявителей сочетать средства ANF с финансированием из других источников. HCR и Управление GOSR рассматривают финансирование ANF как возможность заполнения финансовых пробелов, и предоставляют займы для проектов, которым требуются последние недостающие суммы для обеспечения жизнеспособности. Этот процесс гарантирует, что средства CDBG-DR будут использоваться для финансирования проектов, удовлетворяющих неудовлетворенную потребность, только после того, как задействованы все другие источники финансирования. HCR и Управление GOSR в качестве общего приоритета рекомендуют подавать заявки на получение средств ANF, в которых используется значительное число других источников капитальных субсидий и поддерживаются высококачественные проекты, которые готовы к началу строительства и могут способствовать реализации одного из приоритетов штата в отношении жилья.

Поэтому Управление GOSR предоставляет помощь до достижения суммы неудовлетворенной потребности для выбранных проектов, причем максимальный размер финансирования составляет \$9 млн для проектов в округах Nassau, Suffolk и Westchester и \$7 млн для проектов в остальных правомочных округах. Вследствие наличия существенной неудовлетворенной потребности для проектов,

расположенных в городе Нью-Йорке, предельная сумма финансирования не предусмотрена. Неудовлетворенная потребность — это финансовый пробел, выявленный HCR в рамках проекта андеррайтинга, за вычетом всех пособий, определенных как дублированные в рамках проверки на дублирование пособий.

4.4.1 Предотвращение дублирования субсидий (DOB)

Раздел 312 Закона Роберта Т. Стаффорда о предоставлении помощи при стихийных бедствиях и чрезвычайных ситуациях (42 U.S.C. §5155) запрещает любому лицу, организации или иным субъектам получать финансовую помощь в связи с любым ущербом от стихийного бедствия, если уже получена финансовая помощь от другой программы, страховой компании или любого другого источника. В соответствии с Законом Стаффорда, средства для восстановления после стихийных бедствий, выплачиваемые в рамках программы CDBG-DR Министерства жилищного строительства и городского развития (HUD), не могут использоваться для любых расходов, для покрытия которых уже выделялась или доступна помощь для восстановления после стихийных бедствий.

Обычно финансовая помощь, полученная от другого источника и предназначенная **для той же цели**, что и средства CDBG-DR, считается дублированием субсидий (DOB). Политика Штата в соответствии с указаниями HUD относительно дублирования пособий, приведенными в Извещении Федерального регистра 5582-N-01, опубликована в *Федеральном регистре/ том 76, № 221, стр. 71060/Среда, 16 ноября 2011 г.*

4.4.2 Дублированные пособия

В соответствии с законодательством все осуществляемые GOSR проекты Фонда доступного жилья (AHF), получающие финансирование CDBG-DR, должны пройти анализ на дублирование пособий для выявления средств, полученных для той же цели, что и предполагаемая субсидия CDBG-DR. Программа Фонда доступного жилья (AHF) заполняет «пробел финансирования», позволяя соответствующим требованиям застройщикам доступного жилья строить новое доступное жилье в населенных пунктах, пострадавших от ураганов. Все застройщики должны представить все источники финансирования для анализа соответствующим андеррайтером. Андеррайтер рассматривает источники и применение средств в проекте. Там, где существует пробел финансирования между существующими средствами и средствами, необходимыми для завершения проекта, AHF предоставляет дополнительные средства, необходимые для обеспечения жизнеспособности проекта.

4.4.2.1 Новое строительство — анализ

За исключением некоторых грантов Федерального агентства по чрезвычайным ситуациям (FEMA), субсидии FEMA и Национальной программы страхования от наводнений (NFIP), выплаты по частной страховке от наводнений и займы,

предоставляемые Администрацией по делам малого бизнеса (SBA), как правило, не считаются источниками финансирования для строительства нового доступного жилья. Однако, как уже упоминалось, Фонд доступного жилья требует от всех застройщиков раскрывать все источники финансирования проекта в соответствии со списком в разделе 4.4.2.3.

4.4.2.2 Капитальный ремонт — анализ

В случаях когда Фонд доступного жилья (AHF) находит проект по капитальному ремонту жилья, фонд AHF и/или андеррайтер запрашивает у партнеров проекта подтверждение того, что исключается возможность дублирования пособий.

4.4.2.3 Потенциальный список дублированных пособий

Застройщики должны учитывать весь объем доступной помощи. Сюда относятся все пособия, в том числе наличные денежные средства, страховые выплаты, субсидии от FEMA, займы SBA, а также любая другая помощь, полученная заявителем в рамках других местных, региональных или федеральных программ, а также от частных и некоммерческих благотворительных организаций. Спонсоры проектов должны обращать особое внимание на перечисленные ниже потенциальные источники пособий:

- **NFIP.** Полученные страховые выплаты должны быть указаны спонсором программы.
- **Частное страхование.** Все полученные страховые выплаты должны быть указаны застройщиком. При необходимости персонал программы проводит проверку для выявления «незаявленных» страховых выплат и подтверждения выплат, указанных спонсором.
- **FEMA.** Полученные выплаты по программе FEMA должны быть указаны спонсором проекта.
- **Другое.** Средства, полученные из других источников, должны быть указаны спонсором проекта и проверены персоналом программы. К таким источникам относятся, в частности, некоммерческие организации, другие государственные учреждения и общественные группы.

Застройщики проекта обязаны сообщать обо всех пособиях, которые они планируют получить. Планируемая финансовая помощь включает выделенные, но еще не полученные субсидии. Сюда не относятся ситуации, когда источник финансирования и/или сумма субсидии находятся под вопросом.

Управление GOSR не имеет права допускать дублирования пособий, полученных в рамках одного проекта, и поэтому при определении размеров выплат всегда учитывается дублирование пособий (DOB).

4.5 Финансирование проектов и выплаты средств

Средства CDBG-DR могут быть доступны при закрытии строительного кредита, при котором подтверждаются как доступные не только средства CDBG-DR, но все средства, необходимые для завершения проекта. Процедура закрытия проводится только после освобождения имущества от обременения и выполнения всех требований юрисконсультанта GOSR. До закрытия необходимо получить подтверждение выполненных обязательств у всех поставщиков для всех задействованных организаций в цепочке владения, а также у главного подрядчика. При закрытии подтверждается наличие необходимой страховки от наводнений и других применимых страховок.

4.5.1 Соглашения о предоставлении субсидии или займа

Документы по кредитованию, соглашения о предоставлении субсидии и другие применимые формы договоров включают следующие федеральные требования, включая, в частности, перечисленные ниже:

- Стороны несут административную, контрактную и юридическую ответственность в случае нарушения или несоблюдения условий контракта и не должны препятствовать применению соответствующих штрафов и наказаний. (Контракты, сумма которых превышает упрощенный закупочный порог);
- Получатель или субполучатель субсидии вправе расторгнуть контракт при наличии обоснованной причины или в одностороннем порядке с соблюдением соответствующей процедуры и порядка урегулирования. (Все контракты на сумму более \$10,000.)
- Стороны обязаны соблюдать Исполнительное распоряжение 11246 от 24 сентября 1965 г., «Обеспечение равных возможностей трудоустройства», дополненное Исполнительным распоряжением 11375 от 13 октября 1967 г., а также дополненные требования Министерства труда США (41 CFR, глава 60). (Все строительные контракты на сумму свыше \$10,000, профинансированные получателями гранта, их подрядчиками или субполучателями.)
- Стороны обязаны соблюдать закон Коупленда «о противодействии откатам» (18 U.S.C. 874), дополненный требованиями Министерства труда США (29 CFR, часть 3). (Все контракты и субгранты на строительство и восстановление.)
- Стороны обязаны соблюдать закон Дэвиса-Бэкона (с 40 U.S.C. 276a по 276a–7), дополненный требованиями Министерства труда США (29 CFR, часть 5). (Строительные контракты на сумму свыше \$2,000, профинансированные получателями и субполучателями гранта, в соответствии с правилами федеральной программы грантов.)
- Стороны обязаны соблюдать разделы 103 и 107 Закона о графике подрядных работ и стандартах техники безопасности (40 U.S.C. 327–330), дополненные требованиями Министерства труда США (29 CFR, часть 5). (Строительные

контракты на сумму свыше \$2,000, профинансированные получателями и субполучателями гранта, или другие контракты на сумму свыше \$2,500, в которых задействовано механическое оборудование и рабочие.)

- Стороны обязаны соблюдать разделы 503 и 504 Закона о реабилитации инвалидов (Rehabilitation Act) от 1973 г. (29 U.S.C 794), дополненные требованиями Министерства труда США (41 CFR, часть 60-741 и 24 CFR 8).
- Стороны должны быть ознакомлены с требованиями субсидирующего учреждения и правилами отчетности.
- Стороны должны быть ознакомлены с требованиями субсидирующего учреждения и положениями патентного права в отношении открытий и изобретений, появившихся или созданных во время исполнения контракта.
- Стороны должны быть ознакомлены с требованиями субсидирующего учреждения и законодательством в отношении авторского права и прав на данные.
- Получателям и субполучателям субсидий, учреждениям, выдающим федеральные гранты, руководителю патентного ведомства США и уполномоченным представителям указанных лиц должен предоставляться доступ к бухгалтерии, документам и данным подрядчика, имеющим прямое отношение к данному контракту, если это требуется в целях аудита, инспекции, сбора информации (выдержки) и транскрибирования.
- Стороны обязаны хранить все необходимые данные в течение трех лет с момента закрытия гранта HUD, выданного штату, или в течение шести лет с момента закрытия проекта, профинансированного CDBG-DR (любой из этих сроков может быть продлен).
- Стороны обязаны соблюдать все применимые стандарты, постановления и требования раздела 306 Закона о чистом воздухе (42 U.S.C. 1857(h)), раздела 508 Закона о чистой воде (33 U.S.C. 1368), Исполнительного распоряжения 11738 и Агентства по охране окружающей среды США (40 CFR, часть 15). (Контракты, субконтракты и субгранты на сумму свыше \$100,000.)
- Стороны должны соблюдать обязательные стандарты и политики в отношении энергоэффективности, предусмотренные планом энергосбережения в штате Нью-Йорк, составленным в соответствии с Законом об энергетической политике и энергосбережении (U.S.C. 6201).

4.5.2 Суброгация

Суброгация — это процесс, посредством которого дублированное пособие, выплаченное спонсору проекта после получения субсидии, возвращается Программе, чтобы предотвратить дублирование пособия, при котором спонсор проекта дважды получает возмещение одного и того же убытка. Подписывая соглашение о субсидии, спонсор проекта гарантирует, что он возвратит все избыточные средства Программе, когда они будут получены.

4.5.3 Распределение средств, полученных в рамках программы CDBG-DR

В соответствии с соглашениями Программы спонсор проекта соглашается, что он назначит Программе все будущие права на возмещение и все выплаты, полученные в связи с указанным ураганом согласно любому имеющемуся у спонсора проекта страховому полису, который предусматривает покрытие физического ущерба объекта недвижимости, включая, в частности, любой тип потерь или повреждения объекта недвижимости, включая наводнение (далее «Политики»), или в рамках любой программы возмещения или предоставления помощи, касающейся или администрируемой FEMA или SBA для физического повреждения объекта недвижимости (не включая поступления, полученные для покрытия содержимого), или любую другую помощь от некоммерческих организаций, религиозных организаций, других организаций по оказанию помощи в ликвидации последствий стихийных бедствий и других государственных учреждений.

Права, назначаемые спонсором проекта Программе, специфичны для объекта недвижимости, в отношении которого были выплачены средства субсидии. Если сумма субсидии превышает сумму, полученную из других источников, спонсор проекта будет иметь право получить сумму, соответствующую разнице.

После того как Программа получит сумму, равную выплатам по субсидии, Программа восстановления жилого фонда «NY Rising» снова назначит спонсору проекта права в соответствии с настоящим Соглашением.

4.5.4 Разрешение на контакты с третьими сторонами

В соответствии с соглашениями Программы спонсор проекта явно разрешает HTFC запрашивать у любой компании, у которой спонсор проекта оформил страховые полисы, или у программы FEMA или SBA любую закрытую или конфиденциальную информацию, необходимую программе для осуществления контроля и реализации назначенных ей прав, и спонсор проекта разрешает такой компании предоставлять указанные сведения Программам восстановления жилого фонда «NY Rising».

4.6 Выплата средств

Все средства CDBG-DR распределяются только на основе возмещения. Каждая застройка регистрируется в DRGR как отдельное действие, и в соответствии с этим расходуются средства CDBG-DR. Застройщик обязан предоставить полное документальное подтверждение расходов, для которых запрашивается возмещение. В качестве подтверждающих документов принимаются счета-фактуры, чеки, квитанции и формы G702 и G703 Американского института архитекторов (American Institute of Architects).

4.7 Мониторинг строительства

HCR, строительный кредитор проекта или его уполномоченный представитель несут основную ответственность за мониторинг строительства, а также за утверждение промежуточных выплат подрядчикам и ордеров на изменение.

4.8 Утверждение перехода к долгосрочному финансированию

GOSR утверждает переход проекта к долгосрочному финансированию после получения всех необходимых документов.

Необходимые документы

- Все обязательные определяющие документы для участия в программе
- Акт приемки здания в эксплуатацию или другой приемлемый документ, выданный местным учреждением, отвечающим за строительство.
- Акт сдачи-приемки работ
- Сертификат уровня здания (если уровень поднят)
 - Свидетельство о том, что проект выполнен в соответствии с применимым стандартом зеленых зданий, указанным в заявке и/или гарантийном письме; также может потребоваться документация специалиста по мониторингу или архитектора проекта
- Действующий документ о праве собственности
- Подтверждение успешного выполнения всех требований включая Закон о справедливом решении жилищных вопросов законодательства, Закон Дэвиса-Бэкона, раздел 3, раздел 504 и M/WBE
- Копии всех ордеров на изменение, утвержденных программой
- Необходимые и применимые разрешения

4.9 Мониторинг периода сдачи в аренду

4.9.1 Определение доходов арендаторов

Персонал программы подтверждает, что число квартир, заселенных арендаторами LMI, соответствует числу, указанному в гарантийном письме для каждого проекта. Персонал программы руководствуется данными проверки, которые предоставлены застройщиком или партнером проекта и проверены персоналом HTFC или HFA.

При передаче в HCR документов для определения дохода арендаторов программа требует, чтобы застройщик или последующий владелец обязательно представили самые недавние подписанные декларации по федеральному подоходному налогу (например, формы IRS 1040, 1040A или 1040EZ).

Если один или все члены домохозяйства не подавали налоговую декларацию IRS или если доход изменился с момента подачи последней налоговой декларации, можно представить для каждого члена домохозяйства в возрасте 18 лет и старше любой из следующих применимых документов:

- корешки чеков от выплат как минимум за три текущих и последовательных месяца (если член домохозяйства получает ежемесячные выплаты);

- как минимум четыре текущих и последовательных корешка чеков от выплат (если член домохозяйства получает выплаты еженедельно, раз в две недели или раз в месяц);
- выписка с пенсионного счета с указанием текущего месячной или годовой общей суммы;
- выписка о пособиях по социальному обеспечению или форма IRS 1099;
- свидетельство о статусе безработного;
- форма свидетельства о нулевом доходе;
- заполненные ведомость доходов домохозяйства и заявление, сверенные с информацией, полученной из Департамента налогообложения и финансов штата Нью-Йорк.

4.10 Экологическая экспертиза

Финансирование восстановления после стихийных бедствий по программе CDBG-DR от HUD зависит от соблюдения Закона о национальной экологической политике (NEPA) и связанных с ним законов и указов в отношении охраны окружающей среды и исторических памятников. В отношении спонсоров проекта AHF штат также может провести экспертизу качества окружающей среды (SEQR).

Все проекты, которые включают новое строительство, изменение назначения (как в проектах адаптивного повторного использования) или увеличение площади существующего жилого здания на 20% или более, должны успешно пройти экологическую оценку (EA) перед подтверждением обязательств для проектов, финансируемых AHF. Для проектов, которые включают капитальный ремонт существующих жилых зданий, может быть затребована сокращенная экологическая экспертиза. Как указано в [разделе 3.2](#), для обсуждения этих вопросов предлагается техническая помощь до подачи заявки. Все выплаты рассматриваются как условные до окончания экологической экспертизы.

4.11 Стандарты зеленых зданий

Во всех проектах восстановления существующих и строительства новых и существенно пострадавших жилых зданий должен использоваться Энергосберегающий строительный кодекс штата Нью-Йорк (ECCCNYS, текущая редакция) и должна быть получена сертификация. Ремонт зданий должен выполняться в соответствии с Контрольным списком для переоснащения в зеленое здание CPD HUD. Управление GOSR может принять стандарт зеленых зданий, который оно рассматривает как существенно соответствующий требованиям кодекса ECCCNYS или Контрольного списка для переоснащения в зеленое здание CPD HUD или как превышающий эти требования.

4.12 Политика в отношении затопляемой поймы, паводочного русла и прибрежных зон высокого риска

[Указ № 11988 «Управление затопляемыми поймами»](#) предписывает федеральным учреждениям избегать воздействия на затопляемые поймы и избегать прямой или косвенной поддержки застройки в затопляемых поймах в той степени, насколько это практически осуществимо. Все спонсоры проектов должны соблюдать эти требования федерального законодательства. Дополнительные сведения см. в [рекомендациях HUD](#). Определения и нормативные требования, касающиеся зоны 100-летнего наводнения, паводочного русла и прибрежной зоны высокого риска, приведены в разделе 7.0 данного руководства.

4.13 Полис страхования от наводнений

Если спонсор проекта получает помощь от АНФ и объект недвижимости находится в зоне 100-летнего наводнения, то в соответствии с федеральным законодательством собственник должен иметь постоянную страховку от наводнений, а в случае передачи права собственности он обязан письменно уведомить нового собственника о необходимости этой страховки. Это требование фиксируется в свидетельствах о праве собственности и доводится до сведения нового владельца заранее или в день регистрации сделки. Если владелец, передающий право собственности, не выполнил эту процедуру уведомления, он будет привлечен к ответственности. Требование о наличии постоянной страховки от наводнений включается в кредитное соглашение и договор ипотеки, которые подписываются в момент закрытия сделки.

Федеральное законодательство устанавливает следующее правило: если собственник уже получил федеральную помощь для указанного объекта недвижимости (личного, коммерческого или жилого) и не выполнил требования к страхованию от наводнений, он лишается права на помощь от CDBG-DR. Дополнительные сведения см. в [разделе 582 Закона о реформе государственного страхования от наводнений от 1994 года \(42 U.S.C. 5154a\)](#).

5.0 Программа малых проектов строительства доступного арендного жилья (SPARC)

5.1 Роли и обязанности

5.1.1 Роль Управления HCR

Действуя через HTFC, HCR управляет подготовкой и публикацией запросов на предложения, предоставляет техническую помощь заявителям, принимает заявления, выполняет первоначальную проверку на правомочность и осуществимость, проводит андеррайтинг проектов и направляет заявки на рассмотрение в Управление GOSR. HCR осуществляет свою деятельность в координации с GOSR.

5.1.2 Роль Управления GOSR

Управление GOSR осуществляет повседневное административное управление и надзор за действиями в рамках CDBG-DR. Управление GOSR несет ответственность за создание и ведение финансовой отчетности для средств CDBG-DR, соответствие нормам CDBG-DR, а также за создание и ведение досье проекта и отчетов.

Управление GOSR отвечает за обеспечение соответствия законодательным, нормативным и программным требованиям программы CDBG-DR, включая, в частности, следующее:

- Соответствие национальным целям и допустимым действиям
- Проверка на дублирование субсидий (DOB)
- Соблюдение и мониторинг требований закона Дэвиса-Бэкона
- Соблюдение Закона о национальной экологической защите (NEPA)
- Соблюдение требований Раздела 3 HUD
- Соблюдение Закона о единых правилах переселения (URA)
- Соблюдение Федерального закона о справедливом решении жилищных вопросов/обеспечении равных возможностей трудоустройства (EEO)
- Соблюдение Закона о правах американских граждан-инвалидов (ADA) (если применимо) и соблюдение Раздела 504

5.2 Маркетинг в рамках программы

GOSR обеспечивает информационное сопровождение программы совместно с HCR. Для максимального привлечения заинтересованных компаний на веб-сайте HCR была опубликована информация о RFP. Объявление о RFP также было размещено на портале New York State Contract Reporter. Кроме того, уведомления о RFP были разосланы по электронной почте 71 организации («Список участников»). Чтобы расширить привлечение к работе по субконтрактам предприятий, принадлежащих представителям меньшинств, и предприятий, принадлежащих женщинам (совместно именуемых «MWBE»), а также достичь целевого показателя участия MWBE 30%, отдел экономического развития и

партнерства HCR («OEOPD») опубликовал RFP в онлайн-системе штата для заключения контрактов. Предконтрактная конференция («Конференция») состоялась 2 февраля 2015 г. по адресу: 25 Beaver Street, New York.

Предконтрактные материалы доступны по следующей ссылке:
<http://www.nyshcr.org/AboutUs/Procurement/SPARC-RFP-PreBidConferencePresentation.pdf>

5.2.1 Запрос предложений финансирования

16 января 2015 г. в связи с необходимостью распределения средств CDBG-DR, выделенных в соответствии с Pub.L.113-2, корпорация HTFC сформировала запрос на предложение («RFP»). HTFC опубликовала запрос предложений (RFP), адресованный сертифицированным финансовым учреждениям по развитию населенных пунктов (CDFI), правомочным разрабатывать и администрировать программу SPARC для малых проектов. После соответствующих ураганов во многих населенных пунктах штата выявилась необходимость развития рынка арендного жилья. Этот рынок оптимален для малых проектов, которые могут удовлетворить потребности населения в контексте конкретной местности. Благодаря программе SPARC населенные пункты штата, пострадавшие от урагана, получают возможность решить проблемы строительства доступного жилья в тех случаях, когда крупномасштабное строительство не представляется практичным или осуществимым.

HCR публикует запросы предложений (RFP) на своем веб-сайте www.nyshcr.org. HCR и GOSR проводят общественные встречи в разных частях штата, предоставляя информацию о возможностях финансирования, приоритетах и критериях отбора.

5.2.2 Отбор проектов

HTFC выбирает наиболее подходящего респондента RFP, который продемонстрировал свою способность достичь цели проекта и реализовать концепцию проекта с наименьшими издержками. В качестве критериев отбора может использоваться взвешенная оценка полезности предложений RFP или индивидуальная оценка полезности предложения. Цели проекта могут включать в себя, помимо прочего, следующее:

- Достижение национальной цели CDBG-DR
- Соблюдение закона Дэвиса-Бэкона (раздел 504), требований MWBE, закона о национальной экологической защите (NEPA) и требований в области справедливого решения жилищных вопросов
- Возможность контролировать работу партнеров по проекту и застройщиков доступного жилья
- Возможность выдавать и обслуживать строительные кредиты

5.3 Предотвращение дублирования субсидий (DOB)

Раздел 312 Закона Роберта Т. Стаффорда о предоставлении помощи при стихийных бедствиях и чрезвычайных ситуациях (42 U.S.C. §5155) запрещает любому лицу, организации или иным субъектам получать финансовую помощь в связи с любым ущербом от стихийного бедствия, если уже получена финансовая помощь от другой программы, страховой компании или любого другого источника. В соответствии с Законом Стаффорда, средства для восстановления после стихийных бедствий, выплачиваемые в рамках программы CDBG-DR Министерства жилищного строительства и городского развития (HUD), не могут использоваться для любых расходов, для покрытия которых уже выделялась или доступна помощь для восстановления после стихийных бедствий.

Обычно финансовая помощь, полученная от другого источника и предназначенная **для той же цели**, что и средства CDBG-DR, считается дублированием субсидий (DOB). Политика Штата в соответствии с указаниями HUD относительно дублирования пособий, приведенными в Извещении Федерального регистра 5582-N-01, опубликована в *Федеральном регистре/ том 76, № 221, стр. 71060/Среда, 16 ноября 2011 г.*

5.3.1 Дублированные пособия

HTFC предоставляет средства квалифицированным финансовым учреждениям по развитию населенных пунктов (CDFI) для администрирования программы SPARC. Хотя средства, администрируемые в рамках программы SPARC, не дублируются с другими пособиями, субсидии, предоставленные спонсорам проекта и застройщикам, могут дублировать другие средства. Выбранное учреждение CDFI проводит анализ дублирования пособий (DOB) в рамках процесса андеррайтинга строительного кредита. Во время анализа учреждение CDFI должно обращать особое внимание на следующие потенциальные источники пособий и запросить у застройщика доступного жилья следующее:

- **Национальная программа страхования от наводнений (NFIP).** Полученные страховые выплаты должны быть указаны спонсором программы.
- **Частное страхование.** Все полученные страховые выплаты должны быть указаны застройщиком. При необходимости персонал программы проводит проверку для выявления «незаявленных» страховых выплат и подтверждения выплат, указанных спонсором.
- **FEMA.** Полученные выплаты по программе FEMA должны быть указаны спонсором проекта.

- **Другое.** Средства, полученные из других источников, должны быть указаны спонсором проекта и проверены персоналом программы. К таким источникам относятся, в частности, некоммерческие организации, другие государственные учреждения и общественные группы.

Учреждение CDFI и компании-застройщики доступного жилья обязаны сообщать обо всех пособиях, которые они планируют получить. Планируемая финансовая помощь включает выделенные, но еще не полученные субсидии. Сюда не относятся ситуации, когда источник финансирования и/или сумма субсидии находятся под вопросом.

Управление GOSR не имеет права допускать дублирования пособий, полученных в рамках одного проекта, и поэтому при определении размеров выплат всегда учитывается дублирование пособий (DOB).

5.4 Финансирование проектов и выплаты средств

CDBG-DR планирует сделать средства доступными при переходе на постоянное финансирование. Переход включает финансирование CDBG-DR, но может не ограничиваться только этим финансированием. Процедура перехода проводится только после освобождения имущества от обременения и выполнения всех требований юрисконсульта GOSR. Перед закрытием необходимо выполнить следующее:

Документы для перехода.

- Все обязательные определяющие документы для участия в программе
- Акт приемки здания в эксплуатацию или другой приемлемый документ, выданный местным учреждением, отвечающим за строительство.
- Акт сдачи-приемки работ
- Сертификат уровня здания (если уровень поднят)
 - Свидетельство о том, что проект выполнен в соответствии с применимым стандартом зеленых зданий, указанным в заявке и/или гарантийном письме; также может потребоваться документация специалиста по мониторингу или архитектора проекта
- Действующий документ о праве собственности
- Подтверждение успешного выполнения всех требований включая Закон о справедливом решении жилищных вопросов законодательства, Закон Дэвиса-Бэкона, раздел 3, раздел 504 и M/WBE
- Копии всех одобренных ордеров на изменения
- Необходимые и применимые разрешения
- Подтверждение того, что жилой комплекс будет соответствовать национальной цели.

5.4.1 Соглашения о предоставлении субсидии или займа

Документы по кредитованию, соглашения о предоставлении субсидии и другие применимые формы договоров включают следующие федеральные требования, включая, в частности, перечисленные ниже:

- Стороны несут административную, контрактную и юридическую ответственность в случае нарушения или несоблюдения условий контракта и не должны препятствовать применению соответствующих штрафов и наказаний. (Контракты, сумма которых превышает упрощенный закупочный порог);
- Получатель или субполучатель субсидии вправе расторгнуть контракт при наличии обоснованной причины или в одностороннем порядке с соблюдением соответствующей процедуры и порядка урегулирования. (Все контракты на сумму более \$10,000.)
- Стороны обязаны соблюдать Исполнительное распоряжение 11246 от 24 сентября 1965 г., «Обеспечение равных возможностей трудоустройства», дополненное Исполнительным распоряжением 11375 от 13 октября 1967 г., а также дополненные требования Министерства труда США (41 CFR, глава 60). (Все строительные контракты на сумму свыше \$10,000, профинансированные получателями гранта, их подрядчиками или субполучателями.)
- Стороны обязаны соблюдать закон Коупленда «о противодействии откатам» (18 U.S.C. 874), дополненный требованиями Министерства труда США (29 CFR, часть 3). (Все контракты и субгранты на строительство и восстановление.)
- Стороны обязаны соблюдать закон Дэвиса-Бэкона (с 40 U.S.C. 276а по 276а–7), дополненный требованиями Министерства труда США (29 CFR, часть 5). (Строительные контракты на сумму свыше \$2,000, профинансированные получателями и субполучателями гранта, в соответствии с правилами федеральной программы грантов.)
- Стороны обязаны соблюдать разделы 103 и 107 Закона о графике подрядных работ и стандартах техники безопасности (40 U.S.C. 327–330), дополненные требованиями Министерства труда США (29 CFR, часть 5). (Строительные контракты на сумму свыше \$2,000, профинансированные получателями и субполучателями гранта, или другие контракты на сумму свыше \$2,500, в которых задействовано механическое оборудование и рабочие.)
- Стороны обязаны соблюдать разделы 503 и 504 Закона о реабилитации инвалидов (Rehabilitation Act) от 1973 г. (29 U.S.C 794), дополненные требованиями Министерства труда США (41 CFR, часть 60-741 и 24 CFR 8).
- Стороны должны быть ознакомлены с требованиями субсидирующего учреждения и правилами отчетности.

- Стороны должны быть ознакомлены с требованиями субсидирующего учреждения и положениями патентного права в отношении открытий и изобретений, появившихся или созданных во время исполнения контракта.
- Стороны должны быть ознакомлены с требованиями субсидирующего учреждения и законодательством в отношении авторского права и прав на данные.
- Получателям и субполучателям субсидий, учреждениям, выдающим федеральные гранты, руководителю патентного ведомства США и уполномоченным представителям указанных лиц должен предоставляться доступ к бухгалтерии, документам и данным подрядчика, имеющим прямое отношение к данному контракту, если это требуется в целях аудита, инспекции, сбора информации (выдержки) и транскрибирования.
- Стороны обязаны хранить все необходимые данные в течение трех лет с момента закрытия гранта HUD, выданного штату, или в течение шести лет с момента закрытия проекта, профинансированного CDBG-DR (любой из этих сроков может быть продлен).
- Стороны обязаны соблюдать все применимые стандарты, постановления и требования раздела 306 Закона о чистом воздухе (42 U.S.C. 1857(h)), раздела 508 Закона о чистой воде (33 U.S.C. 1368), Исполнительного распоряжения 11738 и Агентства по охране окружающей среды США (40 CFR, часть 15). (Контракты, субконтракты и субгранты на сумму свыше \$100,000.)
- Стороны должны соблюдать обязательные стандарты и политики в отношении энергоэффективности, предусмотренные планом энергосбережения в штате Нью-Йорк, составленным в соответствии с Законом об энергетической политике и энергосбережении (U.S.C. 6201).

5.4.2 Суброгация

Суброгация — это процесс, посредством которого дублированное пособие, выплаченное спонсору проекта после получения субсидии, возвращается Программе, чтобы предотвратить дублирование пособия, при котором спонсор проекта дважды получает возмещение одного и того же убытка. Подписывая соглашение о субсидии, спонсор проекта гарантирует, что он возвратит все избыточные средства Программе, когда они будут получены.

5.4.3 Распределение средств, полученных в рамках программы CDBG-DR

В соответствии с соглашениями Программы спонсор проекта соглашается, что он назначит Программе все будущие права на возмещение и все выплаты, полученные в связи с указанным ураганом согласно любому имеющемуся у спонсора проекта страховому полису, который предусматривает покрытие физического ущерба объекта недвижимости, включая, в частности, любой тип потерь или повреждения объекта недвижимости, включая наводнение (далее «Политики»), или в рамках любой программы возмещения или предоставления

помощи, касающейся или администрируемой FEMA или SBA для физического повреждения объекта недвижимости (не включая поступления, полученные для покрытия содержимого), или любую другую помощь от некоммерческих организаций, религиозных организаций, других организаций по оказанию помощи в ликвидации последствий стихийных бедствий и других государственных учреждений.

Права, которые учреждение CDFI и спонсор проекта назначает Программе, специфичны для объекта, в отношении которого предоставлена субсидия. Если сумма субсидии превышает сумму, полученную из других источников, учреждение CDFI и спонсор проекта имеют право на получение суммы, соответствующей разнице.

После того как Программа получит сумму, равную выплатам по субсидии, Программа восстановления жилого фонда «NY Rising» снова назначит спонсору проекта права в соответствии с настоящим Соглашением.

5.4.4 Разрешение на контакты с третьими сторонами

Учреждение CDFI и спонсор проекта явно разрешают HTFC запрашивать у любой компании, у которой спонсор проекта оформил страховые полисы, а также у программы FEMA или SBA любую закрытую или конфиденциальную информацию, необходимую программе для осуществления контроля и реализации назначенных ей прав, и спонсор проекта разрешает такой компании предоставлять указанные сведения Программам восстановления жилого фонда «NY Rising».

5.5 Выплата средств

Все средства CDBG-DR распределяются только на основе возмещения при переходе к долгосрочному финансированию. Каждый жилой комплекс регистрируется в DRGR как отдельное действие, и в соответствии с этим расходуются средства CDBG-DR. Каждый застройщик доступного жилья обязан предоставить учреждению CDFI полное документальное подтверждение расходов, подлежащих возмещению. В качестве подтверждающих документов принимаются счета-фактуры, чеки, квитанции. В случаях, когда счет к оплате выставляется одновременно с оплатой, принимаются опционы на покупку и контракты, где указаны сроки платежей.

5.6 Закупки, выбор проектов и конфликты интересов

Выбранное учреждение CDFI должно сформировать RFP в соответствии с установленными стандартами закупок. В запросе на предложения для соответствующих застройщиков доступного жилья должен быть описан объем работ и результат. Учреждение CDFI отвечает за проверку и отбор предложений.

Если говорить более конкретно, застройщики доступного жилья, получающие помощь в рамках этой программы, выбираются на конкурсной основе, и к ним применяется понятие «застройщик», соответствующее нормам CDBG.

Застройщики не обязаны проводить конкурсы по отбору генеральных подрядчиков, субподрядчиков и поставщиков профессиональных услуг. Застройщикам разрешается иметь общность интересов с владельцем, застройщиком и/или строителем. Андеррайтинг проекта и сдерживание затрат обеспечивают обоснованность затрат. В процессе андеррайтинга учреждение CDFI определяет, являются ли расходы обоснованными. Корпорация HTFC, выполняющая роль субсидирующего учреждения, должна утвердить итоговый проект, которому будет предоставлен строительный кредит. GOSR дает рекомендации HTFC в процессе отбора проектов и подтверждает их связь с соответствующим ураганом.

5.7 Мониторинг строительства

HTFC, учреждение CDFI, строительный кредитор проекта или его уполномоченный представитель несут основную ответственность за мониторинг строительства, а также за утверждение промежуточных выплат подрядчикам и ордеров на изменение. Указанные стороны обязаны предоставлять все данные мониторинга по запросу GOSR.

5.8 Утверждение перехода к долгосрочному финансированию

GOSR утверждает переход проекта к долгосрочному финансированию после получения всех необходимых документов. Переход осуществляется после получения всех вышеуказанных документов и подтверждения, что проект достиг национальной цели (объект передан под заселение).

5.8.1 Мониторинг периода сдачи в аренду — определение доходов арендаторов

Персонал программы подтверждает, что число квартир, заселенных арендаторами LMI, соответствует числу, указанному в гарантийном письме для каждого проекта. Персонал программы руководствуется данными проверки, которые предоставлены застройщиком или партнером проекта и проверены персоналом HTFC или HFA.

При передаче в HCR документов для определения дохода арендаторов программа требует, чтобы застройщик или последующий владелец обязательно представили самые недавние подписанные декларации по федеральному подоходному налогу (например, формы IRS 1040, 1040A или 1040EZ).

Если один или все члены домохозяйства не подавали налоговую декларацию IRS или если доход изменился с момента подачи последней налоговой декларации, можно представить для каждого члена домохозяйства в возрасте 18 лет и старше любой из следующих применимых документов:

- корешки чеков от выплат как минимум за три текущих и последовательных месяца (если член домохозяйства получает ежемесячные выплаты);
- как минимум четыре текущих и последовательных корешка чеков от выплат (если член домохозяйства получает выплаты еженедельно, раз в две недели или раз в месяц);

- выписка с пенсионного счета с указанием текущего месячной или годовой общей суммы;
- выписка о пособиях по социальному обеспечению или форма IRS 1099;
- свидетельство о статусе безработного;
- форма свидетельства о нулевом доходе;
- заполненные ведомость доходов домохозяйства и заявление, сверенные с информацией, полученной из Департамента налогообложения и финансов штата Нью-Йорк.

Нажмите или коснитесь здесь для ввода текста.

6.0 Инициативы в сфере общественного жилья — социальная программа субсидирования общественного жилья (PHARP)

Социальная программа субсидирования общественного жилья (PHARP) предназначена для удовлетворения неудовлетворенных потребностей жилищных агентств (РНА) в отношении ремонта, восстановления или повышения устойчивости жилого фонда. В рамках этой программы финансируется восстановление или замена поврежденного общественного жилищного фонда, а также могут выделяться средства на мероприятия по повышению устойчивости.

6.1 Критерии участия

Имеют право на получение помощи жилищные агентства (РНА), в ведении которых находятся общественные жилые комплексы, которые пострадали от одного из соответствующих ураганов и находятся в округах (вне города Нью-Йорка), объявленных зоной стихийного бедствия. Помощь может предоставляться непосредственно жилищному агентству (РНА) или партнеру-застройщику, действующему по согласованию с данным жилищным агентством (РНА)

6.2 Национальные цели CDBG

Все проекты PHARP должны соответствовать национальной цели «LMI». После завершения проекта как минимум 51% квартир должны занимать домохозяйства с доходом менее 80% от медианного уровня. Проекты общественного жилья, финансируемые из средств Программы, обычно рассчитаны на домохозяйства с очень низким доходом, не более 50% от медианного уровня. Новые строительные проекты, в которых используются налоговые кредиты на жилье для лиц с низким доходом (LIHTC), могут предусматривать отдельные квартиры для домохозяйств, чей доход не превышает 60% от медианного уровня.

Управление GOSR получает от РНА или партнера РНА письменное обязательство о том, что 51% или более квартир будут предоставлены арендаторам LMI в соответствии с проектным предложением. Учреждения-партнеры, предоставляющие финансирование в форме освобожденных от налогообложения федеральных облигаций, LIHTC и/или источников капитала штата Нью-Йорк, как правило, устанавливают долгосрочные ограничения доступности аренды, от 30 до 50 лет, закрепленные в регулятивном или ином обязывающем соглашении. В проектах, где используются такие источники финансирования, HCR по-прежнему отвечает за контроль соблюдения требований к заселению в течение всего периода регулирования.

6.3 Допустимые действия

Удовлетворяющая критериям деятельность включает возмещение расходов, восстановление и строительство нового доступного жилья. Все жилые комплексы,

финансируемые полностью или частично по программе PHARP, должны соответствовать требованиям Строительного кодекса штата Нью-Йорк или Кодекса жилой застройки штата Нью-Йорк, а также всем принятым и утвержденным на местном уровне строительным кодексам, стандартам и постановлениям.

6.3.1 Возмещение

Жилищные агентства (РНА), в ведении которых находятся объекты общественного жилья, пострадавшие от ураганов, могут иметь право на возмещение расходов. Возмещение позволяет компенсировать расходы, понесенные перед заключением контракта с GOSR.

6.3.2 Ремонт

Жилищные агентства (РНА), в ведении которых находятся объекты общественного жилья, пострадавшие от ураганов, могут иметь право на финансирование ремонта. Эти средства позволяют оплачивать будущие расходы на работы по восстановлению.

6.3.3 Новое строительство

При строительстве нового или капитальном ремонте заменяющего государственного жилья всегда возникают расходы на приобретение, подготовку площадки, строительство и сопутствующие косвенные расходы (включая расходы на снижение вредного воздействия на окружающую среду). Работа на объекте может включаться в расходы на строительство в той мере, в какой это необходимо для обеспечения надлежащего вида, безопасности и санитарного состояния квартир. Работа на объекте включает в себя выравнивание и земляные работы, а также установку септических и фильтрационных систем, коммуникаций и других вспомогательных систем и конструкций жилых зданий. Жилищные агентства (РНА), у которых жилой фонд пострадал в результате соответствующего урагана, могут иметь право на помощь по замене поврежденных объектов недвижимости. Выплаты покрывают расходы на замену жилых объектов. Программа может предоставлять помощь в реализации проектов жилищным агентствам (РНА), партнерам жилищных агентств (РНА) или партнерам, выбранным Управлением GOSR.

6.4 Расчет выплат

В случаях, когда программа предоставляет финансирование для строительства новых объектов, используется процедура расчета выплат, описанная в разделе 4.4. данного руководства. В частности, в разделе 4.4 указано, что программа устанавливает максимальный размер выплат и средства должны использоваться для «восполнения пробелов».

В случаях, когда программа предоставляет финансирование для восстановления или возмещает расходы, размер выплат рассчитывается на основе спецификации проекта FEMA (PW), документов, подтверждающих ущерб от наводнения (PoL), и документов, выданных частными страховыми компаниями. Персонал программы проверяет документы PW и PoL, определяет статьи расходов, связанные с ущербом от урагана, и устанавливает, в какой степени эти расходы покрываются FEMA или частными страховыми компаниями. Если в ходе проверки выявляются невозмещенные расходы, соответствующие требованиям программы, могут быть выделены средства на покрытие этих расходов.

6.4.1 Предотвращение дублирования субсидий (DOB)

Раздел 312 Закона Роберта Т. Стаффорда о предоставлении помощи при стихийных бедствиях и чрезвычайных ситуациях (42 U.S.C. §5155) запрещает любому лицу, организации или иным субъектам получать финансовую помощь в связи с любым ущербом от стихийного бедствия, если уже получена финансовая помощь от другой программы, страховой компании или любого другого источника. В соответствии с Законом Стаффорда средства для восстановления после стихийных бедствий, выплачиваемые в рамках программы CDBG-DR, нельзя использовать для оплаты расходов, для которых уже выделялась помощь в рамках других программ по восстановлению после стихийных бедствий.

Обычно финансовая помощь, полученная от другого источника и предназначенная **для той же цели**, что и средства CDBG-DR, считается дублированием субсидий (DOB). Политика Штата в соответствии с указаниями HUD относительно дублирования пособий, приведенными в Извещении Федерального регистра 5582-N-01, опубликована в *Федеральном регистре/ том 76, № 221, стр. 71060/Среда, 16 ноября 2011 г.*

Для проектов, предусматривающих строительство нового доступного жилья в местностях, пострадавших от урагана, данная программа предоставляет «вспомогательное» финансирование. Жилищные агентства (PHA) и партнеры жилищных агентств (PHA) должны предоставить информацию обо всех источниках финансирования для анализа андеррайтером. Андеррайтер рассматривает источники и применение средств в проекте. Если существует пробел финансирования между имеющимися средствами и средствами, необходимыми для завершения проекта, данная программа предоставляет дополнительные средства, необходимые для обеспечения жизнеспособности проекта.

6.4.2 Дублированные пособия

Проекты PHARP, получающие финансирование CDBG-DR, проходят обязательную проверку на дублирование субсидий, в ходе которой выявляются средства, полученные для тех же целей, что и грант CDBG-DR.

6.4.2.1 Новое строительство — анализ

За исключением некоторых грантов Федерального агентства по чрезвычайным ситуациям (FEMA), субсидии FEMA и Национальной программы страхования от наводнений (NFIP), выплаты по частной страховке от наводнений и займы, предоставляемые Администрацией по делам малого бизнеса (SBA), как правило, не считаются источниками финансирования для строительства нового доступного жилья. Жилищные агентства (РНА) и/или партнеры жилищных агентств (РНА) обязаны раскрыть все источники финансирования проекта в соответствии с перечнем из раздела 4.4.2.2 и 4.4.2.3.

6.4.2.2 Возмещение и восстановление — анализ

В случаях, когда программа предоставляет средства для возмещения расходов и/или восстановления, у партнера PHARP запрашивается информация с целью выявления потенциального дублирования субсидий.

6.4.2.3 Потенциальный список дублированных пособий

Жилищные агентства (РНА) и их партнеры-застройщики должны учитывать весь объем доступной помощи. Сюда относятся все пособия, в том числе наличные денежные средства, страховые выплаты, субсидии от FEMA, займы SBA, а также любая другая помощь, полученная заявителем в рамках других местных, региональных или федеральных программ, а также от частных и некоммерческих благотворительных организаций. К таким источникам относятся:

- **Национальная программа страхования от наводнений (NFIP).** Жилищное агентство (РНА) обязано сообщить о полученных страховых выплатах.
- **Частное страхование.** Жилищное агентство (РНА) обязано сообщить о всех полученных страховых выплатах. При необходимости персонал Программы проводит проверку, чтобы выявить «незаявленные» страховые выплаты и подтвердить выплаты, о которых сообщило жилищное агентство (РНА) или партнер жилищного агентства (РНА).
- **FEMA.** Жилищное агентство (РНА) обязано сообщить о полученных выплатах FEMA.
- **Другое.** Жилищное агентство (РНА) или партнер жилищного агентства (РНА) должны сообщить о средствах, полученных из других источников, и эти источники должны быть проверены Программой. К таким источникам относятся, в частности, некоммерческие организации, другие государственные учреждения и общественные группы.

Жилищные агентства (РНА) также обязаны сообщать о любой помощи, которую они в разумной степени рассчитывают получить. Планируемая финансовая помощь включает выделенные, но еще не полученные субсидии. Сюда не относятся ситуации, когда источник финансирования и/или сумма субсидии находятся под вопросом.

6.5 Финансирование проектов и выплаты средств

Для новых строительных проектов средства CDBG-DR могут быть выделены при закрытии строительного кредита. При закрытии все средства, необходимые для завершения проекта, официально становятся доступными. Процедура закрытия проводится только после освобождения имущества от обременения и выполнения всех требований юрисконсульта GOSR. До закрытия необходимо получить подтверждение выполненных обязательств у всех поставщиков для всех задействованных организаций в цепочке владения, а также у главного подрядчика. При закрытии подтверждается наличие необходимой страховки от наводнений и других применимых страховок.

Средства CDBG-DR также могут предоставляться жилищным агентствам (PHA) в качестве возмещения расходов на восстановление. В этом случае жилищное агентство (PHA) заключает соглашение с субполучателем, где указываются все источники помощи для проекта. GOSR проверяет спецификации проектов FEMA, контракты и счета-фактуры для расходов, не покрываемых субсидией FEMA, и проводит анализ закупок, чтобы выявить расходы, подлежащие возмещению.

6.5.1 Соглашения о предоставлении субсидии или займа

Документы по кредитованию, соглашения о предоставлении субсидии и другие применимые формы договоров включают следующие федеральные требования, включая, в частности, перечисленные ниже:

- Стороны несут административную, контрактную и юридическую ответственность в случае нарушения или несоблюдения условий контракта и не должны препятствовать применению соответствующих штрафов и наказаний. (Контракты, сумма которых превышает упрощенный закупочный порог);
- Получатель или субполучатель субсидии вправе расторгнуть контракт при наличии обоснованной причины или в одностороннем порядке с соблюдением соответствующей процедуры и порядка урегулирования. (Все контракты на сумму более \$10,000.)
- Стороны обязаны соблюдать Исполнительное распоряжение 11246 от 24 сентября 1965 г., «Обеспечение равных возможностей трудоустройства», дополненное Исполнительным распоряжением 11375 от 13 октября 1967 г., а также дополненные требования Министерства труда США (41 CFR, глава 60). (Все строительные контракты на сумму свыше \$10,000, профинансированные получателями гранта, их подрядчиками или субполучателями.)
- Стороны обязаны соблюдать закон Коупленда «о противодействии откатам» (18 U.S.C. 874), дополненный требованиями Министерства труда США (29

CFR, часть 3). (Все контракты и субгранты на строительство и восстановление.)

- Стороны обязаны соблюдать закон Дэвиса-Бэкона (с 40 U.S.C. 276a по 276a–7), дополненный требованиями Министерства труда США (29 CFR, часть 5). (Строительные контракты на сумму свыше \$2,000, профинансированные получателями и субполучателями гранта, в соответствии с правилами федеральной программы грантов.)
- Стороны обязаны соблюдать разделы 103 и 107 Закона о графике подрядных работ и стандартах техники безопасности (40 U.S.C. 327–330), дополненные требованиями Министерства труда США (29 CFR, часть 5). (Строительные контракты на сумму свыше \$2,000, профинансированные получателями и субполучателями гранта, или другие контракты на сумму свыше \$2,500, в которых задействовано механическое оборудование и рабочие.)
- Стороны обязаны соблюдать разделы 503 и 504 Закона о реабилитации инвалидов (Rehabilitation Act) от 1973 г. (29 U.S.C 794), дополненные требованиями Министерства труда США (41 CFR, часть 60-741 и 24 CFR 8).
- Стороны должны быть ознакомлены с требованиями субсидирующего учреждения и правилами отчетности.
- Стороны должны быть ознакомлены с требованиями субсидирующего учреждения и положениями патентного права в отношении открытий и изобретений, появившихся или созданных во время исполнения контракта.
- Стороны должны быть ознакомлены с требованиями субсидирующего учреждения и законодательством в отношении авторского права и прав на данные.
- Получателям и субполучателям субсидий, учреждениям, выдающим федеральные гранты, руководителю патентного ведомства США и уполномоченным представителям указанных лиц должен предоставляться доступ к бухгалтерии, документам и данным подрядчика, имеющим прямое отношение к данному контракту, если это требуется в целях аудита, инспекции, сбора информации (выдержки) и транскрибирования.
- Стороны обязаны хранить все необходимые данные в течение трех лет с момента закрытия гранта HUD, выданного штату, или в течение шести лет с момента закрытия проекта, профинансированного CDBG-DR (любой из этих сроков может быть продлен).
- Стороны обязаны соблюдать все применимые стандарты, постановления и требования раздела 306 Закона о чистом воздухе (42 U.S.C. 1857(h)), раздела 508 Закона о чистой воде (33 U.S.C. 1368), Исполнительного распоряжения 11738 и Агентства по охране окружающей среды США (40 CFR, часть 15). (Контракты, субконтракты и субгранты на сумму свыше \$100,000.)
- Стороны должны соблюдать обязательные стандарты и политики в отношении энергоэффективности, предусмотренные планом

энергосбережения в штате Нью-Йорк, составленным в соответствии с Законом об энергетической политике и энергосбережении (U.S.C. 6201).

6.5.2 Суброгация

Суброгация — это процесс, в ходе которого дублированные средства, выплаченные жилищному агентству (РНА) или партнеру жилищного агентства (РНА), после получения субсидии возвращаются Программе. Суброгация позволяет избежать дублирования субсидий, в результате которого жилищное агентство (РНА) или партнер жилищного агентства (РНА) мог бы получить двойное возмещение за один и тот же ущерб. Подписывая соглашение о субсидии, жилищное агентство (РНА) или партнер жилищного агентства (РНА) гарантирует, что возвратит все полученные избыточные средства Программе.

6.5.3 Распределение средств, полученных в рамках программы CDBG-DR

В случае будущих работ жилищное агентство (РНА) соглашается передать Программе все свои будущие права на возмещение и все выплаты, полученные в связи с указанным ураганом согласно любому имеющемуся у данного жилищного агентства (РНА) страховому полису, который предусматривает покрытие физического ущерба объекта недвижимости, включая, в частности, любой тип потерь или повреждения объекта недвижимости, включая наводнение, или в рамках любой программы возмещения или помощи, касающейся или администрируемой FEMA или SBA для физического повреждения объекта недвижимости (за исключением выплат, покрывающих внутреннюю обстановку и имущество), или любую другую помощь от некоммерческих организаций, религиозных организаций, других организаций по оказанию помощи в ликвидации последствий стихийных бедствий и других государственных учреждений.

Права, которые жилищное агентство (РНА) передает Программе, зависят от объекта недвижимости, для которого были выплачены средства субсидии. Если сумма субсидии превышает сумму, полученную из других источников, жилищное агентство (РНА) будет иметь право на выплату, равную разнице этих сумм.

6.5.4 Разрешение на контакты с третьими сторонами

Как предусмотрено соглашениями Программы, жилищное агентство (РНА) явно разрешает HTFC запрашивать у любой компании, в которой жилищное агентство (РНА) оформило страховые полисы, или у программы FEMA или SBA любую закрытую или конфиденциальную информацию, необходимую Программе для осуществления контроля и реализации назначенных ей прав, и жилищное агентство (РНА) разрешает такой компании предоставлять информацию Программе.

6.6 Выплата средств

Все средства CDBG-DR распределяются только на основе возмещения. Каждый жилой комплекс регистрируется в DRGR как отдельное действие, и в соответствии

с этим расходуются средства CDBG-DR. Жилищное агентство (РНА) или партнер жилищного агентства (РНА) обязан предоставить полное документальное подтверждение расходов, подлежащих возмещению. В качестве подтверждающих документов принимаются счета-фактуры, чеки и квитанции.

6.7 Закупки и конфликты интересов

Застройщики, получающие помощь в рамках данной программы, выбираются на конкурсной основе. К выбранным партнерам применяется понятие «застройщик», соответствующее нормам CDBG. Застройщики не обязаны проводить конкурсы по отбору генеральных подрядчиков, субподрядчиков и поставщиков профессиональных услуг. Застройщикам разрешается иметь общность интересов с владельцем, застройщиком и/или строителем. Андеррайтинг проекта и сдерживание затрат обеспечивают обоснованность затрат.

6.8 Мониторинг строительства

HCR, строительный кредитор проекта или его уполномоченный представитель несут основную ответственность за мониторинг строительства, а также за утверждение промежуточных выплат подрядчикам и ордеров на изменение.

6.9 Утверждение перехода к долгосрочному финансированию

Если проект подразумевает строительство и долгосрочное финансирование, GOSR утверждает переход проекта к долгосрочному финансированию после получения всех необходимых документов.

Необходимые документы

- Все обязательные определяющие документы для участия в программе
- Акт приемки здания в эксплуатацию или другой приемлемый документ, выданный местным учреждением, отвечающим за строительство.
- Акт сдачи-приемки работ
- Сертификат уровня здания (если уровень поднят)
 - Свидетельство о том, что проект выполнен в соответствии с применимым стандартом зеленых зданий, указанным в заявке и/или гарантийном письме; также может потребоваться документация специалиста по мониторингу или архитектора проекта
- Действующий документ о праве собственности
- Подтверждение успешного выполнения всех требований включая Закон о справедливом решении жилищных вопросов законодательства, Закон Дэвиса-Бэкона, раздел 3, раздел 504 и M/WBE
- Копии всех ордеров на изменение, утвержденных программой
- Необходимые и применимые разрешения

6.10 Мониторинг периода сдачи в аренду

6.10.1 Определение доходов арендаторов

Персонал программы подтверждает, что число квартир, заселенных арендаторами LMI, соответствует числу, указанному в гарантийном письме или Соглашении для проекта. Для проектов строительства нового жилья Программа использует данные проверки, которые предоставлены жилищным агентством (PHA) или партнером жилищного агентства (PHA) и проверены персоналом HTFC или HFA.

При передаче в HCR документов для определения дохода арендаторов программа требует, чтобы застройщик или последующий владелец обязательно представили самые недавние подписанные декларации по федеральному подоходному налогу (например, формы IRS 1040, 1040A или 1040EZ).

Если один или все члены домохозяйства не подавали налоговую декларацию IRS или если доход изменился с момента подачи последней налоговой декларации, можно представить для каждого члена домохозяйства в возрасте 18 лет и старше любой из следующих применимых документов:

- корешки чеков от выплат как минимум за три текущих и последовательных месяца (если член домохозяйства получает ежемесячные выплаты);
- как минимум четыре текущих и последовательных корешка чеков от выплат (если член домохозяйства получает выплаты еженедельно, раз в две недели или раз в месяц);
- выписка с пенсионного счета с указанием текущего месячной или годовой общей суммы;
- выписка о пособиях по социальному обеспечению или форма IRS 1099;
- свидетельство о статусе безработного;
- форма свидетельства о нулевом доходе;
- заполненная ведомость доходов домохозяйства и заявление, сверенные с информацией, полученной из Департамента налогообложения и финансов штата Нью-Йорк.

6.11 Экологическая экспертиза

Финансирование восстановления после стихийных бедствий по программе CDBG-DR от HUD зависит от соблюдения Закона о национальной экологической политике (NEPA) и связанных с ним законов и указов в отношении охраны окружающей среды и исторических памятников. В отношении проектов штат также может провести экспертизу качества окружающей среды (SEQR).

Все проекты, включающие новое строительство, изменение назначения (как в проектах адаптивного повторного использования) или увеличение площади существующего жилого здания на 20% или более, должны успешно пройти экологическую экспертизу (EA) перед подтверждением обязательств для проектов, финансируемых PHARP. Для проектов, которые включают капитальный ремонт

существующих жилых зданий, может быть затребована сокращенная экологическая экспертиза. Как указано в [разделе 3.3](#), для подробного обсуждения этих вопросов предлагается техническая помощь до подачи заявки. Все выплаты рассматриваются как условные до окончания экологической экспертизы.

6.12 Стандарты зеленых зданий

Во всех проектах восстановления существующих и строительства новых и существенно пострадавших жилых зданий должен использоваться Энергосберегающий строительный кодекс штата Нью-Йорк (ECCCNYS, текущая редакция) и должна быть получена сертификация. Ремонт зданий должен выполняться в соответствии с Контрольным списком для переоснащения в зеленое здание CPD HUD. Управление GOSR может принять стандарт зеленых зданий, который оно рассматривает как существенно соответствующий требованиям кодекса ECCCNYS или Контрольного списка для переоснащения в зеленое здание CPD HUD или как превышающий эти требования.

6.13 Политика в отношении затопляемой поймы, паводочного русла и прибрежных зон высокого риска

[Указ № 11988 «Управление затопляемыми поймами»](#) предписывает федеральным учреждениям избегать воздействия на затопляемые поймы и избегать прямой или косвенной поддержки застройки в затопляемых поймах в той степени, насколько это практически осуществимо. Все жилищные агентства (РНА) и партнеры жилищных агентств (РНА) обязаны соблюдать эти федеральные нормативы. Дополнительные сведения см. в [рекомендациях HUD](#). Определения и нормативные требования, касающиеся зоны 100-летнего наводнения, паводочного русла и прибрежной зоны высокого риска, приведены в разделе 7.0 данного руководства.

6.14 Полис страхования от наводнений

Если жилищное агентство (РНА) или партнер жилищного агентства (РНА) получает какую-либо помощь по программе CDBG-DR и объект недвижимости находится в зоне 100-летнего наводнения, то в соответствии с федеральным законодательством собственник обязан иметь постоянную страховку от наводнений, а в случае передачи права собственности он обязан письменно уведомить нового собственника о необходимости этой страховки. Это требование фиксируется в свидетельствах о праве собственности и доводится до сведения нового владельца заранее или в день регистрации сделки. Если владелец, передающий право собственности, не выполнил эту процедуру уведомления, он будет привлечен к ответственности. Требование о наличии постоянной страховки от наводнений включается в кредитное соглашение и договор ипотеки, которые подписываются в момент закрытия сделки.

Федеральное законодательство устанавливает следующее правило: если собственник уже получил федеральную помощь для указанного объекта

недвижимости (личного, коммерческого или жилого) и не выполнил требования к страхованию от наводнений, он лишается права на помощь от CDBG-DR. Дополнительные сведения см. в [разделе 582 Закона о реформе государственного страхования от наводнений от 1994 года \(42 U.S.C. 5154a\)](#).

7.0 Сокращения и определения

7.1 Сокращения

Сокращение	Наименование
AHF	Multi-family Affordable Housing Fund / Фонд многоквартирного/доступного жилья
AMI	Area Median Income / медианный доход для региона
BERA	Bureau of Environmental Review and Assessment / Бюро экологической экспертизы и оценки
BFE	Base Flood Elevation / Базовый уровень затопления
CDBG-DR	Community Development Block Grant-Disaster Recovery / Общая субсидия на развитие населенных пунктов и восстановление после стихийных бедствий
CDOL	Community Development Online (система)
DOB	Duplication of Benefits / Дублирование субсидий
EA	Environmental Assessment / Экологическая оценка
EPA	Environmental Protection Agency / Агентство по охране окружающей среды
ERR	Environmental Review Records / записи об экологической экспертизе
FEMA	Federal Emergency Management Agency / Федеральное агентство по чрезвычайным ситуациям
FIRM	Flood Insurance Rate Map / карта ставок страхования от наводнений
GOSR	Управление губернатора по восстановлению после ураганов (GOSR)
HCR	New York State Homes and Community Renewal / Управление по реконструкции жилья и населенных пунктов штата Нью-Йорк
HFA	New York State Housing Finance Agency / Агентство по финансированию жилья штата Нью-Йорк
HTFC	Housing Trust Fund Corporation
HUD	U.S. Department of Housing and Urban Development / Министерство жилищного строительства и городского развития США
LIHC	Low-Income Housing Tax Credit Program / Программа налоговых скидок на недвижимость для лиц с низким уровнем дохода
LMI	Low- and Moderate-Income / низкий и средний уровень дохода
MWBE	Minority and Women Owned Businesses / предприятия, принадлежащие представителям меньшинств и женщинам
NEPA	National Environmental Policy Act / Закон о национальной экологической политике
NFIP	National Flood Insurance Program / Национальная программа страхования от наводнений
NYS	New York State / Штат Нью-Йорк
NYSERDA	New York State Energy and Research Development Authority / Управление по исследованиям и разработкам в области энергетики штата Нью-Йорк
PAB	Private Activity Bond / облигация на частную деятельность
QAP	Qualified Allocation Plan / План квалифицированного выделения средств

RFP	Request for Proposals / запрос предложений
SAM	System for Award Management / система управления тендерами
SBA	Small Business Administration / Администрация по делам малого бизнеса
SEQR	State Environmental Quality Review / Проверка штатом качества окружающей среды
SFHA	Special Flood Hazard Area / Специальная опасная область затопления
TOD	Transit Oriented Development / застройка, ориентированная на транспорт
UFA	Unified Funding Application / унифицированная заявка на финансирование
URA	Uniform Relocation Act / Закон о единых правилах переселения
USGBC LEED	United States Green Building Council Leadership in Energy and Environmental Design / стандарт LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) Совета по зеленым зданиям США

7.2 Определения

Фонд многоквартирного/доступного жилья (АНФ). АНФ — это программа жилищного строительства, в рамках которой предоставляется финансовая помощь для покрытия расходов на приобретение, капитальных и сопутствующих косвенных расходов, связанных со строительством нового или капитальным ремонтом имеющегося доступного жилья для удовлетворения неудовлетворенной потребности в жилье на территории, пострадавшей от одного из соответствующих ураганов.

Медианный доход для региона. Средний доход домохозяйства (до вычета налогов), скорректированный в соответствии с размером семьи. Значения медианного дохода (AMI) для штата Нью-Йорк приведены в [этой таблице](#). Нормативные значения дохода рассчитываются ежегодно и поэтому меняются каждый год.

Базовый уровень затопления (BFE). BFE — это нормативное требование для подъема уровня конструкций и для обеспечения их защиты от наводнений. Это рассчитанный уровень подъема воды, до которого прогнозируется подъем паводковых вод во время базового наводнения. Базовые уровни подъема воды (BFE) отражены на картах ставок страхования от наводнений (FIRM) и в профилях наводнений.

Ордер на изменение. Изменения в объеме работ, необходимые в силу непредвиденных обстоятельств.

Прибрежные зоны высокого риска. Территории, подверженные воздействию быстрых потоков вод, включая смыв штормовыми волнами или цунами. Такие зоны согласно нормам FEMA обозначены на карте ставок страхования от наводнения (FIRM) как зоны V 1-30, VE или V (V-зоны).

Общая субсидия на развитие населенных пунктов (CDBG). Осуществляемая Министерством жилищного строительства и городского развития США (HUD)

федеральная программа, которая предоставляет субсидии местным и штатным органам власти. Программа CDBG призвана обеспечить достойное доступное жилье, предоставить услуги наиболее уязвимым членам населенных пунктов и создать новые рабочие места за счет расширения и сохранения компаний.

Соответствующий ураган. Ураган «Айрин», тропический шторм «Ли» и/или ураган «Сэнди».

Застройщик. В Программе стабилизации районов (NSP) Министерства жилищного строительства и городского развития (HUD) застройщик определяется как «[a] коммерческое или частное некоммерческое физическое или юридическое лицо, которому получатель субсидий предоставляет помощь в рамках программы NSP в целях 1) приобретения жилья и жилой недвижимости для капитального ремонта для использования или перепродажи для целей проживания и 2) строительства нового жилья в связи с переустройством снесенной или пустующей недвижимости». Застройщики отличаются от субполучателей, сотрудников получателя субсидии и подрядчиков. Застройщики считаются конечными бенефициарами.

Дублирование субсидий (DOB). Финансовая помощь, полученная из другого источника для той же цели, что и средства CDBG-DR.

Запись об экологической экспертизе (ERR). Постоянный набор файлов, содержащий все документы, относящиеся к процедурам соответствия требованиям для проведенной экологической экспертизы и документы экологических разрешений.

Затопляемая пойма. (Также называется «базовая зона затопления».) Низинные и плоские периодически затопляемые земли, которые прилегают к рекам, озерам и океанам и которые подвержены геоморфологическим (формирование рельефа) и гидрологическим (водные потоки) процессам.

Зона 100-летнего наводнения — это участок земли, для которого прогнозируется затопление во время «100-летнего урагана», вероятность которого в любой конкретный год составляет 1%. Территории в пределах зоны 100-летнего наводнения могут затопляться также во время намного более слабых штормов и ураганов. Понятие зоны 100-летнего наводнения используется Федеральным агентством по чрезвычайным ситуациям (FEMA) при администрировании Национальной программы страхования от наводнений (NFIP).

Паводочное русло. (Также называется «нормативное паводочное русло».) Часть зоны наводнения, задействованная для переноса потока, с наибольшей интенсивностью и самой высокой скоростью воды. Насыпи и другие разработки в паводочном русле могут изменить направление потока и увеличить глубину воды во время наводнения. В идеале, паводочные русла должны быть не

разработанными областями, способными вместить потоки наводнения с минимальным риском.

Получатель субсидии. Термин «получатель субсидии» означает любую юрисдикцию, получающую финансовую помощь непосредственно от HUD в соответствии с Извещением FR-5696-N-01.

Housing Trust Fund Corporation (HTFC). Учреждение штата Нью-Йорк, через которое средства программы выделяются заявителям и другим субполучателям.

Министерство жилищного строительства и городского развития (HUD). Федеральное министерство, через которое средства по Программе распределяются получателям субсидий.

Ограниченный уровень владения английским языком (LEP). Обозначение людей, которые не в состоянии успешно общаться на английском языке, так как их основным языком является другой язык и они не выработали навыков свободного владения английским языком. Человек с ограниченным уровнем владения английским языком (LEP) может испытывать трудности при чтении или разговоре на английском языке. Лицам LEP рекомендуется воспользоваться услугами переводчика, владеющего его родным языком. Лицу LEP также может потребоваться перевести документы, написанные на английском языке, на его или ее основной язык, чтобы такое лицо могло понимать важные документы, касающиеся здоровья и социальных служб.

Лица с низким и средним доходом (LMI). К категории лиц с низким и средним доходом относятся лица, имеющие доход не выше «среднего» уровня (80% от усредненного дохода по району), установленного федеральным правительством для жилищных программ, финансируемых HUD. Этот стандарт дохода изменяется из года в год и зависит от размера домохозяйства, округа и статистической области агломерации.

Программа налоговых скидок на недвижимость для лиц с низким уровнем дохода (LIHTC). Программа LIHTC представляет собой непрямую федеральную субсидию, используемую для финансирования постройки доступного арендного жилья для домохозяйств с низким уровнем дохода.

Закон о национальной экологической политике (NEPA). Устанавливает концепцию защиты окружающей среды на национальном уровне. Основная политика NEPA состоит в том, чтобы гарантировать, что все государственные органы оказывают должное внимание окружающей среде, прежде чем предпринимать крупные действия на федеральном уровне, которые могут оказать значительное влияние на экологическую ситуацию.

Национальная программа страхования от наводнений (NFIP). Программа, учрежденная Конгрессом в 1968 году, чтобы уменьшить будущий ущерб от наводнений путем управлением пойменными территориями и предоставить людям возможность страхования от наводнений через индивидуальных агентов и страховые компании. Управление программой NFIP осуществляет FEMA.

Лицо с ограниченными возможностями. [24 CFR 5.403]. В целях определения права участия в программе лицо с ограниченными возможностями:
(1) Означает лицо, которое:

- (A) имеет инвалидность согласно определению в 42 U.S.C. 423; неспособность заниматься каким-либо существенным оплачиваемым трудом по причине любого медицински определяемого физического или психического нарушения, которое может привести к смерти или которое длится или предполагается сохраняться в течение непрерывного периода продолжительностью не менее 12 месяцев; или
- (B) в случае физического лица, достигшего возраста 55 и слепого, неспособность по причине такой слепоты заниматься существенным оплачиваемым трудом, требующим навыков или способностей, которые сопоставимы с любым оплачиваемым трудом, которым он/она же занимался ранее с некоторой регулярностью и в течение продолжительного периода времени. Для целей настоящего определения термин «слепота» означает остроту центрального зрения 20/200 или менее в более хорошо видящем глазу с использованием коррекционной линзы. Глаз, который сопровождается таким ограничением полей зрения, при котором самый широкий диаметр поля зрения противостоит углу не более 20 градусов, будет считаться в целях данного абзаца имеющим остроту центрального зрения 20/200 или менее.
- (ii) Определяется в соответствии с правилами HUD как имеющее физическое, психическое или эмоциональное нарушение, которое:
 - (A) как ожидается, будет продолжаться в течение длительного и неопределенного срока,
 - (B) существенно затрудняет его или ее способность жить самостоятельно, и
 - (C) носит такой характер, что способность жить самостоятельно может улучшиться в более подходящих жилищных условиях; или
- (iii) имеет инвалидность вследствие порока развития, как определено в разделе 102(7) Закона о помощи лицам с нарушениями развития и их правах (42 U.S.C. 6001(8)).

Облигация на частную деятельность (PAB). В общем случае облигация на частную деятельность — это облигация, выпущенная напрямую или косвенно (от его имени) местным или штатным правительством для финансирования проекта частного пользователя.

Спонсор проекта. Заявитель проекта или (если заявка заполнена от имени спонсора) спонсор, указанный в заявке.

Ремонт. Трудозатраты, материалы, инструменты и другие затраты на улучшение зданий за исключением незначительных или обычных ремонтных работ.

Запрос предложений (RFP). Закупочный документ, предназначенный для получения предложения услуг, где стоимость считается одним из факторов.

Контрольный список для участка (SSC). Контрольный список соответствия экологическим требованиям, который необходим для подтверждения наличия экологических разрешений до того, как будет разрешена выплата федеральных средств.

Депрессивные районы и трущобы. «Депрессивный район» и «трущобы» означают район, в котором не менее 70% участков являются трущобными и значительно ухудшают или ограничивают здоровый рост штата или политического подразделения штата, замедляют предоставление жилья, образуют область экономической или социальной ответственности или представляют угрозу для общественного здоровья, безопасности, нравственности и благосостояния общественности при их нынешнем состоянии и использовании.

Администрация по делам малого бизнеса (SBA). Управление по оказанию помощи в случае стихийных бедствий (ODA) Администрации по делам малого бизнеса (SBA) обеспечивает доступную, своевременную и общедоступную финансовую помощь собственникам жилья, арендаторам и предприятиям. Долгосрочные займы SBA с низкими процентами представляют собой основную форму федеральной помощи для ремонта и восстановления повреждений несельскохозяйственного частного сектора, полученных в результате стихийных бедствий.

Суброгация. Процесс, согласно которому дублированные средства, выплаченные спонсору проекта после получения субсидии, возвращаются Программе для устранения дублирования субсидий.

Значительный ущерб. Возникает, когда объекту недвижимости нанесен ущерб, равный или превышающий 50% от его справедливой рыночной стоимости (FMV) до события, как это определено местным уполномоченным должностным лицом (например, специалистом по строительному кодексу), и в отношении этого выдано свидетельство о значительном ущербе (Substantial Damage Letter), или если значение ECR/AA (за вычетом расходов на поднятие уровня и создание подпорных стен) соответствует или превышает 50% от предельного значения программы.

Систематическая проверка иностранцев для определения прав (SAVE). Это веб-сервис, который помогает федеральным, штатным и местным органам выплат пособий, институтам и лицензионным агентствам определять иммиграционный статус собственников жилья, получающих пособия, чтобы пособия получали только лица, имеющие на них право.

Закон о единых правилах переселения (URA). Федеральный закон, который устанавливает минимальные стандарты для программ и проектов, финансируемых

на федеральном уровне, которые требуют приобретения недвижимого имущества (недвижимости) или переселения людей из их домов, предприятий и фермерских хозяйств.

Цель «Срочная потребность». Согласно федеральным нормам и правилам восстановления после стихийных бедствий HUD определило, что существует срочная потребность в объявленных президентом округах. Срочная потребность существует, так как существующие условия представляют серьезную и непосредственную угрозу для здоровья и благосостояния общества, существующие условия в последнее время или недавно стали срочными (обычно в рамках 18 месяцев) и получатель субсидии или штат не может финансировать деятельность самостоятельно, так как отсутствуют другие источники финансирования.

Приложение 1. Административные требования для программы и общие федеральные нормы

Программы восстановления жилого фонда «NY Rising», а также их бенефициары, субполучатели и подрядчики обязаны соблюдать применимые федеральные и штатные требования и предоставлять подтверждение их соблюдения по запросу. Получатели субсидий должны самостоятельно определять, какие требования применимы к ним. Общее описание всех требований можно найти в Руководстве по общим требованиям Программы восстановления жилого фонда «NY Rising», которое предоставляется по запросу и доступно на сайте Программы.

Приложение 2. План участия граждан

Общая субсидия на развитие населенных пунктов и восстановление после стихийных бедствий (CDBG-DR) для урагана «Айрин», тропического шторма «Ли» и урагана «Сэнди»

Основная цель Плана участия граждан (Citizen Participation Plan) Нью-Йорка — предоставить всем гражданам Нью-Йорка возможность участвовать в планировании, осуществлении и оценке программ Штата для восстановления после урагана «Сэнди» с финансированием CDBG-DR. В Плане излагаются политики и процедуры для участия граждан, которые призваны максимально увеличить возможность участия граждан в процессе переустройства населенных пунктов. Штат Нью-Йорк разработал План участия граждан, чтобы выполнить требования для финансирования по программе CDBG Восстановления после стихийных бедствий (CDBG-DR) для урагана «Сэнди», урагана «Айрин» и тропического шторма «Ли». Этот План отражает альтернативные требования, указанные Департаментом жилищного строительства и городского развития США (HED) в уведомлениях Федеральной регистрационной службы (FR-5696-N-01, FR-5696-N-06, FR-5696-N-11) и уведомлении о конкретных исключениях.

Штат обеспечивает, чтобы все местные органы власти (UGLG) или субполучатели, которые получают финансовые средства, имели План участия граждан, соответствующий нормам CDBG-DR, и учитывали исключения и альтернативные варианты, доступные в рамках финансирования CDBG-DR.

Для исполнения требований участия граждан и максимального взаимодействия с гражданами при разработке Плана действий по восстановлению после стихийных бедствий штата Нью-Йорке, существенных поправок к Плану действий и Квартальных отчетов о выполнении программ (QPR) Штат установил целенаправленные меры для поощрения участия всех граждан и их равного доступа к информации о программах, в том числе лиц с низким и средним уровнем дохода, инвалидов, пожилых граждан, лиц, получающих субсидии по Программе помощи при восстановлении государственного жилья (DHAP), и лиц с ограниченным уровнем владения английским языком.

Работа с общественностью

GOSR стремится обеспечить, чтобы все группы населения, пострадавшие от штормов, были осведомлены о программах, доступных для получения финансовой помощи при восстановлении после урагана «Айрин», тропического шторма «Ли» и урагана «Сэнди». Проводя личные встречи, информационно-пропагандистские мероприятия, используя ресурсы в Интернете и обычные СМИ, GOSR распространяло информацию о программах и проводило информационно-

пропагандистскую работу во всех районах, пострадавших от штормов. Кроме того, губернатор учредил программу NYRCR, основанную на участии граждан на низовом уровне и включающую их, как ключевых заинтересованных лиц, в процесс планирования и восстановления. Эти заинтересованные лица в рамках программы NYRCR через 61 межтерриториальный Комитет по планированию, представляющий 119 населенных пунктов, помогали информировать свои населенные пункты об имеющихся программах восстановления, когда сведения о них появлялись в Интернете.

Информирование в рамках программы

В рамках программы NYRCR было проведено более 650 заседаний Комитетов по планированию, чтобы сформулировать общую концепцию, провести инвентаризацию важнейших активов и оценить риски, а затем, в конечном итоге, разработать стратегии, а также предложить проекты и действия для устранения этих рисков. Все заседания были открыты для общественности; информация о них распространялась посредством публикаций в СМИ, распространением флаеров и установки плакатов в общественных зданиях, объявлений по радио и публикаций в социальных сетях. По мере необходимости информация о заседаниях распространялась на различных языках, чтобы донести ее до иммигрантских сообществ. Также на заседаниях присутствовали переводчики, обеспечивающие правильность понимания информации. Также приглашались сурдопереводчики, обеспечивающие передачу информации для лиц с нарушениями слуха.

Более 250 общественно-информационных мероприятий посетили тысячи представителей общественности, которые представили отзывы о процессе планирования NYRCR и внесли ценные предложения. Члены Комитета по планированию сыграли заметную роль в расширении представительства сообществ, которые традиционно недостаточно представлены в программах восстановления после стихийных бедствий, включая иммигрантские сообщества и студентов и учащихся учебных заведений. Члены Комитета выступали с презентациями в жилых комплексах для пожилых людей, на религиозных собраниях, в школах и торговых палатах.

В рамках программы для малого бизнеса Управление GOSR совместно с компанией Empire State Development Corporation (ESD) и ее субполучателем, Центром по развитию малого бизнеса (Small Business Development Center, SBDC), разработало многосторонний подход, позволяющий охватить более 3000 предприятий в затронутых населенных пунктах. При этом использовались личные посещения, платная реклама, пресс-релизы и другая деятельность по поддержанию связей с общественностью, а также сотрудничество с различными гражданами и общественными организациями.

На ранних этапах реализации программы для собственников жилья «NY Rising» Штат в партнерстве с Long Island Housing Partners осуществлял работу по информированию различных групп, включая, в частности, лиц с ограниченными возможностями и иными особыми потребностями и семьи пожилых людей, уделяя особое внимание домохозяйствам представителей меньшинств с низким и средним уровнем дохода; работу и взаимодействие с гражданскими ассоциациями, группами защиты интересов (расового равноправия), службами социального обеспечения, некоммерческими организациями по оказанию экстренной помощи, образовательными учреждениями, а также работу по информированию жильцов домов, пострадавших от стихийного бедствия.

Поставщики Штата, участвующие в проекте, также провели многочисленные встречи для информирования общественности о субсидиях на восстановление домов. Такая работа по информированию включала разнообразные методы: объявления в СМИ, оперативные обновления информации на сайте Storm Recovery и использование профилей Storm Recovery в социальных сетях (в том числе Facebook, Twitter и Instagram), собрания общин и партнерство с субполучателями. Кроме того, сотрудники часто проводили презентации для групп общественности (в частности, в Лонг-Айленде) для предоставления обновленной информации о программе. Аналогичные мероприятия проводились в округах, находящихся в северной части штата Нью-Йорк, чтобы обеспечить предоставление всем затронутым собственникам жилья актуальной информации о программе. Кроме того, часто проводились собрания по оказанию технической помощи с заявителями, чтобы помочь собственникам жилья лучше понять программу и успешно завершить процесс восстановления.

Штат также привлекал Welfare Council of Long Island/Long Island Long-Term Recovery Group (LTRG) к проведению целевых информационных мероприятий для лиц с низким и средним доходом, пострадавших от урагана «Сэнди», чтобы убедить их принять участие в Программе субсидирования восстановления жилья «NY Rising» до наступления крайнего срока 11 апреля 2014 года.

В рамках программ для арендуемого жилья Штат провел во всех пострадавших районах информационные мероприятия для потенциальных арендодателей, которые могут претендовать на участие в программе. В рамках осуществления этой программы Штат также проводил информационные мероприятия для прежних арендаторов поврежденных арендных квартир, чтобы предоставить им информацию о потенциальном отремонтированном и новом жилье по мере его ввода в строй.

Информирование уязвимых групп населения

Штат также проводил информационно-разъяснительную работу среди жителей, имеющих насущные потребности, обращая особое внимание на домохозяйства с низким и средним уровнем доходов и домохозяйства, главы которых не говорят на

английском языке. Как отмечалось выше, в рамках программы NYRCR по мере необходимости информация о заседаниях распространялась на различных языках, чтобы донести ее до иммигрантских сообществ. Также на заседаниях присутствовали переводчики, обеспечивающие правильность понимания информации. Также приглашались сурдопереводчики, обеспечивающие передачу информации для лиц с нарушениями слуха.

По мере того как Штат продолжает осуществление программ и совместно с местными организациями занимается работами по восстановлению после урагана «Айрин», тропического шторма «Ли» и урагана «Сэнди», Управление GOSR продолжает информационную кампанию и расширяет доступность программы для уязвимых групп населения, обеспечивая доступ к информации о программе для групп населения, недостаточно владеющих английским языком. Например, поправки АРА переводятся на испанский, русский и китайский языки. Эти три языка наиболее востребованы в затронутых округах среди групп населения, недостаточно владеющих английским языком (данные взяты из 5-летних оценок ACS за 2008–2012 гг., таблица B16001 «Население в возрасте 5 лет и старше с уровнем владения английским языком ниже, чем "очень хорошо"»). В рамках осуществляемых программ Штат продолжает работу по переводу материалов программ. Штат также продолжает по мере необходимости предоставлять услуги перевода при рассмотрении индивидуальных дел и во время публичных мероприятий.

На веб-сайте Штата (www.stormrecovery.ny.gov) имеется функция перевода на другие языки. Штат также по запросу обеспечивает перевод конкретных документов на другие языки, печать шрифтом Брайля и представление в других форматах для лиц с нарушениями зрения.

Штат продолжает осуществлять эти дополнительные усилия для охвата всех групп населения и обеспечения информирования общественности обо всех программах восстановления. По мере развития программ и их перехода на новые этапы Штат продолжит корректировать их информационную составляющую, чтобы обеспечить всеобъемлющий охват всех групп населения.

Общественные уведомления, общественные слушания и период приема замечаний

Действующий в Штате план участия граждан предусматривает своевременный и разумно достаточный доступ для уведомления общественности и приема замечаний для действий, предлагаемых для использования средств субсидий CDBG-DR. В уведомлениях о втором и третьем распределении средств Министерство жилищного строительства и городского развития США (HUD) пересмотрело требования к проведению общественных слушаний. Штат всегда проводит как минимум одно общественное слушание для каждой существенной поправки (начиная с АРА 6). Письменные протоколы слушаний и списки

присутствовавших сохраняются для предъявления контрольным органам Штата. Штат по-прежнему координирует информационные собрания с органами Штата, местными органами власти, некоммерческими организациями, частными организациями и вовлеченными ассоциациями. Штат начал прием общественных замечаний к Плану действий Нью-Йорка по восстановлению после стихийных бедствий и по-прежнему будет принимать общественные замечания для всех будущих существенных поправок в течение как минимум 30 дней, разместив соответствующую информацию и предусмотрев соответствующую функцию на официальном сайте GOSR.

Существенные поправки к плану действий

В соответствии с принятым Штатом определением, существенными поправками считаются предлагаемые изменения, которые требуют следующих решений:

- добавление или удаление каких-либо допустимых видов деятельности, описанных в утвержденной заявке;
- выделение или повторное выделение средств в размере более \$1 млн и/или
- изменение указанных в плане бенефициаров.

Для поправок, соответствующих определению существенной поправки, действуют процедуры общественного уведомления, общественных слушаний и приема общественных замечаний. Гражданам и местным органам власти предоставляется разумно своевременное уведомление и возможность предоставления замечаний относительно предлагаемых существенных поправок к плану действий. Уведомление и копия предлагаемой существенной поправки публикуется на официальном сайте управления. Гражданам предоставляются не менее чем тридцать дней для рассмотрения предлагаемой поправки и предоставления замечаний.

Резюме всех полученных замечаний и ответов включается в официальный документ, подаваемый в Министерство жилищного строительства и городского развития США (HUD), и публикуется на официальном сайте GOSR. Резюме замечаний и ответов можно найти в разделе о соответствующей поправке к плану действий на веб-сайте GOSR.

Несущественные поправки к плану действий публикуются на официальном сайте GOSR после того, как уведомление о них направляется в Министерство жилищного строительства и городского развития США (HUD) и поправка вступает в силу. Все поправки к плану действий (существенные и несущественные) нумеруются последовательно и публикуются на веб-сайте.

Отчеты о выполнении программ

Штат обязан загружать квартальный отчет о выполнении программ (QPR) в систему отчетности по субсидиям на восстановление после стихийных бедствий (DRGR)

Министерства жилищного строительства и городского развития США (HUD) не позднее чем через 30 дней после окончания каждого календарного квартала. В течение трех дней после представления в HUD каждый отчет QPR должен быть опубликован на официальном сайте GOSR. Первый отчет QPR предоставляется Штатом по окончании первого полного календарного квартала после выделения субсидии. Отчеты QPR публикуются ежеквартально до тех пор, пока не будут израсходованы все средства и не будет опубликована отчетность по всем расходам. Все отчеты QPR доступны в Интернете по адресу <https://stormrecovery.ny.gov/funding/quarterly-reports>.

Каждый отчет QPR включает информацию об использовании средств на виды деятельности, указанные в Плане действий, введенном в систему отчетности DRGR. Сюда относятся, в частности, название проекта, вид деятельности, местоположение и национальная цель; забюджетированные, выделенные, полученные и израсходованные средства; источник финансирования и общая сумма всех не относящихся к CDBG-DR средств, расходуемых на каждый вид деятельности; даты начала и фактического завершения действий; полученные результаты выполнения программы (например, количество построенных квартир или количество семей с низким и средним доходом, получивших помощь), а также расовая и этническая принадлежность лиц, получивших адресные пособия. Штат также обязан регистрировать сумму средств, израсходованных на каждого подрядчика, указанного в Плане действий. Мероприятия, осуществляемые Штатом для дальнейшего укрепления справедливого решения жилищных вопросов, также указываются в отчете QPR.

В течение срока действия субсидии получатель субсидии предоставляет гражданам, соответствующим местным органам власти и другим заинтересованным сторонам разумно достаточный и своевременный доступ к информации и документации, относящимся к утвержденной программе и использованию получателем средств субсидии и контрактов, полученных в рамках финансирования CDBG-DR. Эта информация размещается на официальном сайте получателя субсидии и предоставляется по запросу.

Техническая помощь

Штат по запросу предоставляет техническую помощь для содействия участию граждан, особенно организациям, представляющим граждан с низким и средним уровнем дохода и уязвимые группы населения. Уровень и вид технической помощи определяется заявителем/получателем на основе конкретной потребности жителей населенного пункта.

Требования к участию граждан для субполучателей и местных органов власти, участвующих в программах CDBG-DR

Чтобы обеспечить соответствие заявителей требованиям раздела 508 Закона о жилищном строительстве и развитии местной инфраструктуры (Housing and Community Development Act) от 1974 года (с учетом поправок), для местных органов власти (UGLG), оформляющих заявку на получение от Штата или получающих от Штата средства на восстановление после стихийных бедствий, предъявляются следующие требования к участию граждан:

Каждый заявитель должен предоставить гражданам достаточную возможность участвовать в планировании, выполнении и оценке программы CDBG. Заявитель должен предоставлять гражданам достаточную информацию, получать от граждан мнения и предложения и предоставлять возможность обсуждать эффективность предыдущей программы развития местной инфраструктуры.

Местные органы власти (UGLG), получающие средства CDBG-DR, должны иметь составленный и утвержденный план участия граждан, который:

- предусматривает и поощряет участие граждан, с особым акцентом на участие граждан с низким и средним уровнем дохода, которые проживают в трущобных и депрессивных районах, в которых предлагается использовать средства;
- предоставляет гражданам разумно достаточный и своевременный доступ к местным собраниям, информации и отчетам, относящимся к предлагаемому Штатом способу распределения, как это требуется положениями Секретаря, и относящимся к фактическому использованию средств в соответствии с разделом I Закона о жилищном строительстве и развитии местной инфраструктуры (Housing and Community Development Act) от 1974 года (с учетом поправок) и к предложенному местным органом власти и фактическому использованию средств CDBG;
- предоставляет техническую помощь группам, представляющим граждан с низким и средним уровнем дохода, которые обращаются за такой помощью при составлении предложений, причем уровень и вид помощи определяется получателем субсидии;
- предусматривает рассмотрение эффективности предлагаемых видов деятельности и программ потенциальными или фактическими бенефициарами, с предоставлением размещения для лиц с ограниченными возможностями;
- предусматривает своевременное предоставление письменного ответа на письменные жалобы и претензии в течение 15 рабочих дней (когда это практически осуществимо);
- определяет способы удовлетворения потребностей не говорящих по-английски жителей в случаях, когда может ожидать участие существенного количества не говорящих по-английски жителей;
- устанавливает процедуры и политики для исключения дискриминации на основе ограниченных возможностей в программах и мероприятиях, получающих федеральную финансовую помощь, как того требует раздел 504 Закона о реабилитации инвалидов (Rehabilitation Act) от 1973 года (с учетом

поправок).

План должен быть доступен для общественности и должен включать процедуры, соответствующие следующим требованиям:

- *Слушания о выполнении программ.* До закрытия программы восстановления после стихийного бедствия Программа, орган местной власти (UGLG) и субполучатели Штата могут быть обязаны провести общественное слушание, чтобы выслушать мнение граждан и ответить на вопросы относительно выполнения программы. Такое слушание проводится после надлежащего уведомления во время и в месте, удобное для фактических бенефициаров, и с предоставлением возможностей, требуемых для лиц с ограниченными возможностями и лиц, не говорящих по-английски. Письменные протоколы слушаний и списки присутствовавших сохраняются для предъявления контрольным органам Штата. Никакие положения настоящих требований не должны толковаться в целях ограничения ответственности и полномочий заявителя для формирования заявки.
- *Процедуры рассмотрения жалоб.* Штат контролирует, что каждый орган местной власти (UGLG) и субполучатель, получающий финансирование из средств CDBG-DR, имеет процедуры рассмотрения письменных жалоб граждан и административных жалоб. Письменный план участия граждан должен предоставлять гражданам информацию относительно этих процедур или, как минимум, предоставлять гражданам информацию об учреждении, в котором можно получить печатное описание таких процедур, и часах работы этого учреждения. Все письменные жалобы граждан, в которых указаны недостатки осуществляемой органом местной власти (UGLG) и субполучателем программы развития местной инфраструктуры, заслуживают тщательного и оперативного рассмотрения. На местном уровне должны предприниматься добросовестные усилия по удовлетворительному урегулированию жалоб. Жалобы должны регистрироваться исполнительным директором или избранным руководителем организации, получающей финансирование, который обязан расследовать и рассмотреть каждую жалобу. Письменный ответ избранного руководителя, главы организации или исполнительного директора предоставляется подателю жалобы в течение 15 рабочих дней (где это практически осуществимо).