Программа восстановления жилищного фонда «Возрождение Нью-Йорка» (NY Rising)

Как потребовать переклассификации реконструкции: руководство для проектировщика

10 марта 2014 г.

В программах восстановления после чрезвычайной ситуации нередко бывают случаи, когда поврежденное здание требует ремонта, стоимость которого превышает стоимость самого здания. Оценка поврежденных конструкций дополнительно усложняется вероятностью непредвиденных обстоятельств, требованием соблюдения новых строительных норм или скрытыми повреждениями строения, которые делают его ремонт или восстановление нецелесообразным. В случаях, когда проектировщик полагает, что повреждения объекта дают основание дополнительно изучить целесообразность восстановления, необходимо провести анализ предлагаемого проекта для определения наиболее приемлемого, целесообразного и экономичного решения для восстановления строения в том состоянии, в котором оно существовало до стихийного бедствия.

В подобных случаях программа «Возрождение Нью-Йорка» переклассифицирует жилье как проект реконструкции и будет рассчитывать сумму субсидии по ставке 160 долларов США на квадратный фут исходя из документов по уплате налога на недвижимость или других подтвержденных третьей стороной данных о площади жилья на момент стихийного бедствия. Сумма субсидии также будет включать в себя 5000 долларов США на снос плюс 25 000 долларов США в случае наличия чрезвычайных условий на месте расположения объекта.

Если проектировщик полагает, что здание подлежит реконструкции, а не ремонту, он должен составить **заключение о целесообразности** с указанием всего объема работ и сметных затрат на восстановление строения в том виде, в котором оно существовало до стихийного бедствия, а также всех затрат на митигацию — поднятие строения и другие мероприятия, направленные на предотвращение ущерба в будущем. Заключение должно также включать в себя свидетельства ранее проведенных инспекций, в том числе заключения о существенном ущербе (письма от муниципалитета), заключения по страховым требованиям, акты связанных с программой инспекций (ведомость выполненных работ, расходы на которые подлежат возмещению, смету предстоящих ремонтных работ, смету работ по поднятию строения) и прочую информацию, включая результаты исследований грунта, сертификат поднятия строения и данные кадастровой съемки. Проектировщик должен предоставить скрепленное подписью и печатью повествовательное заключение следующего формата.

Заключение о целесообразности

1. Описание объекта недвижимости
    a. Возраст жилья
    b. Тип строения
    c. Тип фундамента
    d. Площадь (жилая и общая)
    e. Система кровли
    f. Инженерные системы
    g. Топография участка
    h. Экологические опасности

   i. Усложняющие ситуацию условия на месте расположения объекта, если таковые присутствуют (эрозия, проседание грунта, смежное жилье, пристроенные гаражи или гаражи под общей кровлей, из-за которых поднятие трудноосуществимо)
   j. Детальные фотографии жилья и повреждений

2. Описание повреждений
   a. Подробное описание повреждений жилья и причины повреждений
   b. Предполагаемая глубина затопления внутри жилья
   c. Прочие виды ущерба, не упомянутые выше
3. Смета предстоящих ремонтных работ (ECR)
   a. Объем ECR, обеспечиваемый Программой
   b. Прочий объем ущерба, ранее не выявленного
   c. Позиции, по которым необходимо обеспечить соблюдение строительных норм
   d. Стоимость экологической реабилитации (свинцовосодержащая краска, асбест)
   e. Требования по соблюдению NEPA (историческое наследие, заболоченные районы и др.)
4. Затраты на митигацию
   a. Поднятие строения (обязательно в случае существенных повреждений; по желанию, если объект просто находится в зоне затопления)
   b. Другие добровольные митигационные мероприятия
   c. Чрезвычайные условия на месте расположения объекта
5. Сопроводительная документация
   a. Смета предстоящих ремонтных работ (ECR)
   b. Ведомость выполненных работ, расходы на которые подлежат возмещению (AA)
   c. Смета работ по поднятию строения (ECR)
   d. Сертификат поднятия строения
   e. Инженерно-геологический анализ грунта
   f. Кадастровая съемка
   g. Все прочие свидетельства повреждений или разрушений, которые могут повлиять на ремонт, соответствие строительным нормам или митигацию
6. Финансовый анализ
   a. Используя суммарную стоимость ремонта и стоимость митигации будущих угроз жилью, проведите следующий финансовый анализ:

$$\frac{\textbf{(сумма по ECR + сумма работ по ликвидации ранее выявленного ущерба + сумма всех затрат на митигацию) *1.2}}{\textbf{(\$160/кв. фут + \$5000 + \$25 000)}}$$

Если > 1, рекомендовать полную реконструкцию

<u>Пример:</u>
Дом площадью 1000 кв. футов
$50 000 по ECR + $70 000 на митигацию * 1.2 [$144 000]/ $190 000 = 0,76 – рекомендовать ремонт, а не реконструкцию

Примечание. Коэффициент 1.2, применяемый к сумме затрат на ремонт, предназначен для покрытия возможной разницы из-за непредвиденных обстоятельств или заявок на изменение, которые не были очевидны при определении объема работ и подготовке документов для получения разрешений.