



## **Резюме скорректированного годового плана на 2023-2024 финансовый год**

Годовой план определяет цели, основные программные политики и финансовые ресурсы для Программы социального жилья Управления по развитию округа Лос-Анджелес (LACDA) и Ваучерной жилищной программы. Помимо этого, в Годовом плане обновляется информация о потребностях в жилье, жилищных стратегиях и другие данные по программам и управлению. Целью данного действия является внесение поправок в Годовой план с учетом только нижеследующих действий по Программе социального жилья.

- Включить **продажу** имущества Centro De Ninos, состоящего из одного нежилого здания, находящегося в г. Лос-Анджелес по адресу: 4850 E. Cesar E Chavez Ave.
- Включить первый этап *преобразования Программы социального жилья в Проектную помощь с арендой или Проектные ваучеры в рамках преобразований Программы демонстрации помощи в аренде жилья ( RAD)* в портфолио программы.
- Включить дискреционные изменения и необходимые изменения политик в Политику приема и постоянного проживания для Программы социального жилья (ACOP) до начала цикла следующего регулярного Годового плана.

## **График выполнения скорректированного Годового плана**

- 24 ноября 2023 г.: начинается срок приема общественных комментариев
- 8 января 2024 г.: заканчивается срок приема общественных комментариев
- Дата уточняется – групповое совещание
- 21 февраля 2024 г.: утверждение Консультативным комитетом по вопросам жилья
- 5 марта 2024 г.: публичные слушания и утверждение Советом директоров

## **Предлагаемые поправки к Годовому плану**

### **1. Действия по продаже**

LACDA предлагает следующую важную поправку к Годовому плану на 2023-2024 фиксальный год для программы социального жилья, чтобы включить в него продажу имущества Centro De Ninos, состоящего из одного нежилого здания, находящегося в г. Лос-Анджелес по адресу: 4850 E. Cesar E Chavez Ave. Объект относится к проекту управления активами Nueva Maravilla (AMP) – CA002000003, и в отношении него будет подана заявка на продажу в Центр специальных заявок (SAC) Департамента жилищного и городского развития

США (HUD).

Способом продажи будет являться договор о продаже на основании справедливой рыночной цены (FMV) в соответствии с недавней оценкой имущества. Приобретающим субъектом является текущий арендатор объекта, Centro De Ninos, Inc., который арендовал его в течение более 30 лет. Он будет продолжать действовать как поставщик услуг по уходу за детьми наравне с резидентами Nueva Maravilla. Данный объект не требуется для непрерывного функционирования программы социального жилья, так как в течение длительного времени он используется как детское учреждение. Продажа имущества соответствует положениям 24 CFR 970 и интересам резидентов Nueva Maravilla в отношении использования доходов от улучшения объекта в рамках программы развития социального жилья Nueva Maravilla.

Предложение Совета и заявка SAC последуют в текущем фискальном году после продажи имущества Centro De Ninos. Целевое назначение и использование объекта не изменятся. Справедливая рыночная цена объекта составляет 2,7 млн долл. США. Поправки к аренде, соглашение об оплате, условное депонирование и прочие соответствующие документы будут зарегистрированы и приведены в исполнение после получения одобрения от HUD и SAC. Гарантийное письмо для оплаты объекта было представлено Centro De Ninos, Inc.

LACDA проведет встречи с общественностью и заседания совета с целью подготовки к продаже Centro De Ninos и соблюдения требований к списанию всех резидентов и сообщества.

- Centro De Niños, 4850 E. Cesar Chavez Avenue, Los Angeles, CA 90022;
- APN 5251-009-907;
- Ни одной жилой единице не был нанесен ущерб / переселение не требуется;
- Площадь участка: 30 051 квадратных футов; площадь здания: 7140 квадратных футов;
- Согласно положениям 24 CFR 970.17: продажа нежилых объектов не должна препятствовать действующим мероприятиям в рамках программы развития социального жилья;
- Объект будет продолжать функционировать как детское учреждение; а также
- Предлагаемый график продаж: утверждение Советом – апрель 2024 г., утверждение HUD – июнь 2024 г.

## **2. Преобразование Программы демонстрации помощи в аренде жилья (RAD)**

LACDA предлагает следующую важную поправку к Годовому плану на 2023-2024 фискальный год для программы социального жилья, чтобы включить в ее портфолио первый этап преобразований RAD. Начальный этап будет состоять из открытых встреч с резидентами для их вовлечения и обратной связи. Эта значительная поправка также будет содержать требования к проведению публичных слушаний, приобретение услуг консультанта, оценку потребностей в капитале, а также полный план преобразования RAD для каждого объекта. В случае, если при реабилитации объекта потребуются переселение, в затраты на переселение также будут включены стоимость полного плана релокации и

услуги консультанта.

Первый этап преобразований RAD будет включать следующее: обоснование и структурирование портфолио для проектов управления активами (AMPs), участвующих в RAD; финансовую проформу, анализ финансовых показателей; Обязательство заключить договор о выплате жилищной помощи (CHAP), включая финансовый план для каждого AMP. Для таких объектов планируется их преобразование в модель Раздела 8 (Проектная помощь с арендой или Проектные ваучеры), а со стороны LACDA ожидается дальнейшее предоставление услуг по управлению объектами там, где это применимо. Полный план преобразований RAD будет представлен в апреле 2024 г., и заявки RAD в офисы HUD и SAC будут поданы в мае 2024 г. для их внесения в портфолио программы. Заявки Системы управления инвентаризацией / Информационного центра в HUD также будут поданы согласно требованиям для каждого отдельного подразделения и здания в их соответствующих AMP.

## **Предлагаемые изменения политики в Государственной программе социального жилья**

### **1. Приоритет листа ожидания (на усмотрение LACDA)**

Бывшие заключенные или лица, ранее имевшие проблемы с законом, имеют в 10 раз большую вероятность быть выселенными в сравнении с обычными гражданами, что усугубляет цикл вмешательства правоохранительных органов или уголовно-правовой системы. Пожилые люди и семьи особенно уязвимы. Стабильное и доступное жилье существенно увеличивает вероятность того, что лицо, ранее имевшее проблемы с законом, сможет получить поддержку семьи, восстановить поддерживающие социальные связи и в дальнейшем избежать проблем с правоохранительными органами или законом.

LACDA в партнерстве с Канцелярией общественного защитника и Департаментом по вопросам инвалидности и старения предлагает пилотную программу для прокладывания пути для пожилых семей, ранее имевших проблемы с законом, к получению безопасного и доступного жилья. Пожилая семья — это домохозяйство, главой, соглавой, супругом (супругой) или единственным членом которого является лицо в возрасте не моложе 62 лет. Пожилая семья может состоять из двух или более лиц в возрасте не моложе 62 лет, проживающих с одной или несколькими сиделками.

После получения одобрения Совета LACDA предоставит приоритет листа ожидания в отношении ранее имевших проблемы с законом пожилых семей, члены которых ранее отбывали тюремное заключение или имели судимость, которые столкнулись с проблемами поиска или аренды постоянного и доступного жилья; данный лист ожидания будет состоять из пяти (5) домохозяйств в год. Пожилые семьи должны быть рекомендованы партнерским агентством, имеющим действующий договор или Меморандум о взаимопонимании с LACDA. Направляющее агентство должно предоставить документальное подтверждение наличия судимостей у пожилой семьи, а также ее потребности в жилье. LACDA проанализирует результаты пилотной программы с целью определения потребности в необходимых изменениях для

поддержания долгосрочного успеха рекомендованных к заселению пожилых семей.

## **2. 30-дневное уведомление (требуется для HUD)**

В настоящее время LACDA предоставляет уведомление об окончании аренды по причине неуплаты не менее чем за 30 дней в соответствии с требованиями, установленными в Промежуточном окончательном правиле "Увеличение срока и необходимое раскрытие информации для уведомлений о неуплате аренды", вступившем в силу 8 декабря 2021 года. После одобрения Советом эта поправка формально добавит следующий текст в ACOP:

Во время чрезвычайного положения в стране, если министром Департамента жилищного и городского развития США (HUD) будет определено, что семьям необходимо предоставить дополнительное время для получения доступного финансирования по причине действующего чрезвычайного положения, LACDA будет предоставлять уведомление об окончании аренды по причине неуплаты арендной платы не менее чем за 30 дней. В настоящем уведомлении LACDA предоставит затронутым арендаторам информацию о способах получения доступного финансирования. В заключение LACDA проинформирует арендаторов социального жилья о действии увеличенного срока уведомления об окончании аренды по причине неуплаты арендной платы и о предоставлении семьям информации о доступном финансировании в течение указанного 30-дневного срока.