

# ЗАКОН О СОХРАНЕНИИ СООБЩЕСТВ

*Приобретение, создание, сохранение и улучшение мест для прогулок,  
исторических ресурсов и доступного жилья в городе Бостон*



# ФИНАНСИРОВАНИЕ СРА

- **ВЛАДЕЛЬЦЫ ИМУЩЕСТВА**
  - Платят 1% дополнительно к налогу на имущество
- **ПОЖИЛЫЕ ЛЮДИ И ВЛАДЕЛЬЦЫ ИМУЩЕСТВА С НИЗКИМ ДОХОДОМ**
  - Освобождаются от оплаты; среднестатистический домовладелец оплачивает 68 доллар в год
- **ЕЖЕГОДНО СОБИРАЕМАЯ СУММА ПРЕВЫШАЕТ 20 МИЛЛИОНОВ ДОЛЛАРОВ**
  - Средства можно использовать для финансирования **проектов доступного жилья, сохранения исторического наследия, мест для прогулок и отдыха**
- **ФИНАНСИРОВАНИЕ СО СТОРОНЫ ШТАТА**
  - Деньги для доверительного фонда СРА поступают от комиссий за передачу недвижимого имущества во всем штате. Это финансирование увеличивает наш общий объем денежных средств на более чем 28 миллионов долларов каждый год



# ОСНОВНЫЕ МОМЕНТЫ ПРОГРАММЫ СРА



# СТАТИСТИКА СРА

- Мы сохранили более **125** исторических зданий, участков, судов и артефактов.
- За средства СРА посажено более **305** деревьев для помощи в сохранении лесного полога Бостона
- Восстановлено и создано более **90** детских площадок и мест для отдыха
- Нами созданы пригородные фермы и общинные сады
- Сохранено и создано около **2,100** объектов доступного жилья, включая домовладения
- Поддержка проектов обеспечения жильем ветеранов, пожилых людей, творческих личностей и бездомных
- Финансирование на сумму более **28** миллионов долларов для двух программ для поддержки первого приобретения домовладения и предотвращения перемещения людей



# ФИНАНСИРОВАНИЯ В 2018-2024

На сегодня в рамках Программы сохранения сообществ профинансировано **346** **проекты** и начислено более **192 миллионов долларов** финансирования. Мы оказали поддержку **54** проектам обеспечения доступным жильем, **133** проектам создания мест для прогулок и мест отдыха и **159** проектам сохранения исторического наследия в течение 2018-2024 гг.



# Что такое средний доход по региону (AMI)

- Критерий, используемый для определения приемлемого уровня дохода, называется Средним доходом по региону (AMI). Поскольку в каждой рыночной зоне разные расходы на проживание и уровни доходов, AMI определяется в зависимости от места вашего проживания и размера вашей семьи.
- Семья из четырех человек, зарабатывающая **80** процентов от Среднего дохода по региону (AMI), получает около **118 720 долларов** в год. Семья из четырех человек, зарабатывающая **30** процентов от AMI, зарабатывает около **44 520 долларов** в год.
- Закон о сохранении сообществ (CPA) поддерживает уровень дохода **вплоть до 100 процентов AMI**, что позволяет семье из четырех человек зарабатывать около **148 400 долларов** в год.



# ONE+Boston, в масштабах города

Центр помощи покупателям жилья г. Бостон

Доступное жилье 2019-2021 & 2024

CITY of BOSTON Mayor Michelle Wu

INFORMATION AND SERVICES PUBLIC NOTICES FEEDBACK TRANSLATE

HOME DEPARTMENTS HOUSING BOSTON HOME CENTER ONE+BOSTON HOMEBUYER PROGRAM

Last updated: 3/1/23

## ONE+BOSTON HOMEBUYER PROGRAM

MAYOR'S OFFICE OF HOUSING  
BOSTON HOME CENTER

BHC-ONEPLUS@BOSTON.GOV

617-635-4663

43 HAWKINS STREET  
BOSTON, MA 02114  
MONDAY THROUGH FRIDAY, 9 A.M. - 5 P.M.

WHAT IS ONE+BOSTON? APPLYING FOR THE PROGRAM

## Финансирование CPA: 16 800 000 долларов

- Программа приобретения первого жилья ONE+Boston поддерживает увеличение количества доступного жилья.
- В программе сочетаются льготная процентная ставка по ипотеке ONE Mortgage, предлагаемая MA Housing Partnership (MHP), с повышенной помощью в оплате первого взноса/закрытии кредита от Центра помощи покупателям жилья г. Бостон.
- Целью программы является повышение покупательных возможностей жителей Бостона с низким доходом, чтобы они могли позволить себе дом в Бостоне.
- Для соответствия требованиям уровень заработка покупателей должен составлять 100% или менее медианного дохода по региону.

## WHAT IS ONE+BOSTON?

### A MORTGAGE WITH A HEAVILY DISCOUNTED FIXED INTEREST RATE

Using funds provided by the City of Boston, the ONE+Boston interest rates are 0.5% to 1% below the already discounted ONE Mortgage rates.

### INCLUDES ENHANCED DOWNPAYMENT ASSISTANCE

For those first-time homebuyers who qualify, the City of Boston's financial assistance will offer enhanced downpayment and closing cost assistance.

### AFFORD MORE WHEN BUYING A HOME IN BOSTON

MORTGAGE TYPE	CONVENTIONAL	ONE MORTGAGE	ONE+ BOSTON
Purchase Price	\$306,000	\$397,000	\$450,000
Your Down Payment Funds	\$15,300	\$5,955	\$6,750
Interest Rate	3.5%	3%	2%
Private Mortgage Insurance	\$322	\$0	\$0

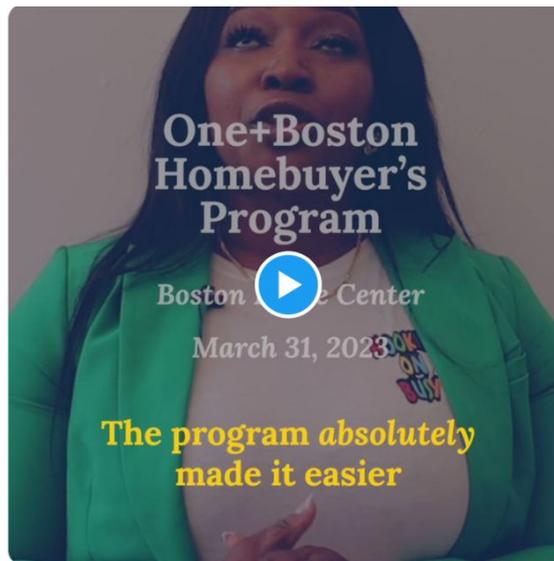


# ONE+Boston, в масштабах города

---

По состоянию на апрель 2024 года Центр помощи покупателям жилья города Бостон закрыл **343** кредита ONE+, предоставив **5 521 745** долларов в качестве первоначального взноса и финансовой помощи на закрытие сделки, а также **4 870 436** долларов США в качестве субсидии на выплату процентов.

[Видео](#) One+Boston



Посетите веб-сайт [homecenter.boston.gov](http://homecenter.boston.gov) или позвоните по телефону 617-635-4663



# Программа возможностей приобретения, в масштабах города

## Управление жилищного хозяйства

---

**Здание Woodbury**  
East Boston



**Morton Village**  
Mattapan



**4345-4351 Washington St**  
Roslindale

**Финансирование СРА: 14 000 000 долларов**

### Описание проекта:

Программа по борьбе с выселением путем предоставления финансирования ответственным застройщикам для приобретения занятых квартир, сдаваемых в аренду по рыночной цене, и преобразования их в жилье с ограничениями по праву собственности для жителей Бостона с низким и умеренным доходом.

# Первая церковь Roxbury, Roxbury

10 Putnam St, Boston, MA 02119

Сохранение исторических памятников - 2018, 2022



**Финансирование CPA (2018):** 150 000 долларов  
**Финансирование CPA (2022):** 343 000 долларов



## Описание проекта:

Отремонтировать и отреставрировать западный вход в молитвенный дом 1804 года постройки и построить удобного пандуса, чтобы адаптивно использовать бывшее церковное святилище в качестве места общественных собраний и художественного пространства.

# Schooner Roseway, Центр города

Fan Pier, Boston, MA 02210

Сохранение исторических памятников - 2018, 2021, 2022



**Финансирование СРА (2018):** 150 000 долларов  
**Финансирование СРА (2021):** 100 000 долларов  
**Финансирование СРА (2022):** 360 000 долларов

## Описание проекта:

Восстановить и отреставрировать каркас и балласт исторического судна 1925 года, что позволит ему продолжать функционировать в качестве образовательного пространства для малообеспеченных студентов в районе Бостона.

# Сад старейшин **Franklin Field, Dorchester**

Ames St. & Westview St, Dorchester, MA 02124

Открытое пространство и места отдыха - 2020, 2023



**Финансирование СРА (2020):** 250 000 долларов

**Финансирование СРА (2023):** 495 000 долларов

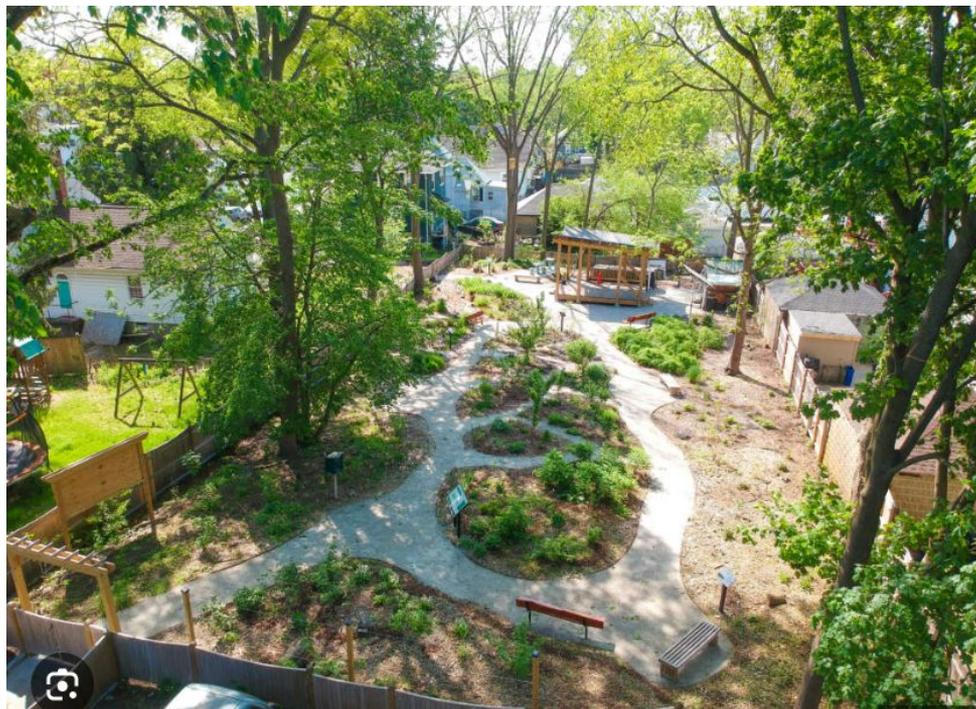
## Описание проекта:

Финансирование первого и второго этапов работ по созданию общественного сада на территории жилого комплекса Franklin Field ВНА, включая создание сада для опылителей для поддержки садоводства.

# Продовольственный лес Edgewater, Mattapan

640 River St и Burmah St, Boston, MA 02126

Открытое пространство и места отдыха - 2022



**Финансирование СРА: 104 369 долларов**

## **Описание проекта:**

Для создания нового общественного продовольственного леса на пустующем участке площадью 11 816 кв. футов для активного и пассивного отдыха, включая обустройство общественного сада, тропинок и парковой зоны.

# ТРЕБОВАНИЯ ЗАКОНОВ ШТАТА К СРА

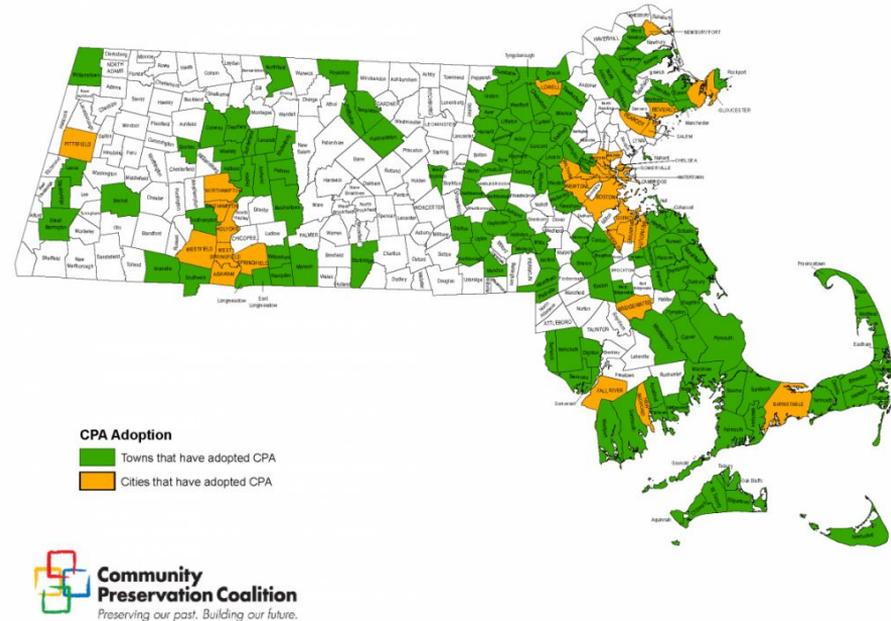
**В**

# ПРАВИЛА, ТРЕБУЕМЫЕ ЗАКОНОМ ШТАТА

- 10% средств CPA должны быть потрачены на каждую категорию в каждом году: сохранение исторического наследия, доступное жилье, места для прогулок и отдых
- До 5% можно выделить на административные расходы
- Финансируются только проекты капитального строительства, не техническое обслуживание, эксплуатация или программирование
- Получателями могут быть государственные и частные лица, неприбыльные и прибыльные организации
- CPA можно использовать для: **приобретения, создания, сохранения, поддержки, восстановление/реставрации**

## Community Preservation Act Adoption

November 2019



# **РАЗРЕШЕННЫЕ ВАРИАНТЫ ПРИМЕНЕНИЯ СРЕДСТВ СРА**

---

Разрешенные варианты применения средств СРА ограничены в законодательном порядке и имеют узкое определение в Законе о сохранении сообществ для конкретных целей, среди которых:

- **Приобретение, создание, сохранение и поддержка коммунального жилья;**
- **Приобретение, создание и сохранение мест для прогулок;**
- **Восстановление и реставрация мест для прогулок, созданных или приобретенных за средства для сохранения сообществ;**
- **Приобретение, создание, сохранение, восстановление и реставрация земли для использования в рекреационных целях;**
- **Приобретение, создание, восстановление и реставрация исторических ресурсов.**

Все предлагаемые проекты должны соответствовать условиям этих определений и требованиям, указанным в Главе 44В

# ФИНАНСИРОВАНИЕ СРА

---

## **На что НЕЛЬЗЯ использовать средства СРА?**

НИ НА КАКОЕ техническое обслуживание, программирование или операции

НИ НА КАКИЕ работы в помещениях, ТОЛЬКО на капитальный ремонт наружных поверхностей – таково политическое решение СРА Бостона.

НИ НА КАКУЮ религиозную иконопись

НИ НА КАКОЕ приобретение искусственного покрытия для спортивных площадок

НИ НА КАКИЕ конные или собачьи бега, а также использование земли под стадион, спортивный зал или подобное сооружение

НЕ МОГУТ нарушать поправку к Конституции Массачусетса, запрещающую оказание помощи

**(Использование государственных средств в частных целях запрещено, государственные средства должны использоваться для достижения общественных целей.)**



# ТРЕБУЕМОЕ ЕЖЕГОДНОЕ СОБЛЮДЕНИЕ

Ежегодное посещение объекта, *Общественная польза, Техническое обслуживание*



# Проверки на соответствие и отчетность



COMMUNITY  
PRESERVATION  
ACT

## CITY OF BOSTON CPA GRANT COMPLIANCE MONITORING FORM

### Section 1. Open Space and Recreation General Project Information

Project name:

Project category:

Contract ID:

Funding Year:

Date of Compliance Visit:

Contact for Compliance Visit:

Email:

Phone:

Summary of CPA funded scope of work:

#### Internal Checklist:

- Historic Preservation/or Open Space monitoring notes and maintenance photos have been uploaded to the Compliance folder in CPA Google Drive.
- Closeout paperwork and final budget with detailed scope of work completed was reviewed before compliance site visit.

- Общение с офисом CPA не прекращается после завершения вашего проекта. В течение срока действия вашего 15-летнего Соглашения о предоставлении безвозмездных средств с мэрией Бостона будет проводиться ежегодный визит на объект для проверки соответствия вашего заверченного проекта.
- Сотрудники отдела контроля за соблюдением требований CPA посетят ваш объект после составления графика посещения. Посещение объекта занимает от 30 минут до часа. Во время визита будет проведено короткое анкетирование, котором будет оцениваться техническое обслуживание и общественная значимость от вашего заверченного проекта. CPA оценит, обеспечивает ли ваш проект общественную значимость, указанную в заявке.
- В дополнение к оценке общественной значимости, будет также проведена проверка физического состояния объекта вашего проекта с целью предотвращения ускоренного износа из-за отсутствия технического обслуживания.

# КОМИТЕТ СРА

*Рекомендует проекты мэру и городскому совету*



# ЗАДЕЙСТВОВАВАННЫЕ СТОРОНЫ

---



## Мэр:

- Назначает 5 членов специальных советов и комиссий
- Мэр просматривает предлагаемые проекты СРА



## Городской совет:

- Назначает 4 жителей сообщества в комитет СРА
- Городской совет принимает окончательное решение о финансировании проектов СРА



## Комитет СРА:

- Создает годовой план и утверждает годовой бюджет
- Просматривает предложения проектов и создает рекомендации для финансирования



## Персонал СРА:

- Руководит программами СРА и помогает Комитету СРА
- Тесно сотрудничает с мэром, заявителями и городским советом

# ПРОЦЕСС СРА

*Требования к подаче заявок и соответствию*

**В**

# РАЗРЕШЕННЫЕ ВАРИАНТЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ – ДОСТУПНОЕ ЖИЛЬЕ



*Программа приобретения  
первого жилья*



*Создание доступной аренды*



*Программа предотвращения  
перемещения людей*



*Создание доступного  
домовладения*

- Приобретение: **покупка имущества, получение** гранта, аренда, аренда с правом выкупа
- **Создание:** воплощение или обеспечение существования
- **Поддержка:** Предоставление грантов, займов, помощь в аренде, списание процентов, помощь в получении коммунального жилья
- **Сохранение:** Защита личного и недвижимого имущества от ущерба, повреждения или разрушения
- **Восстановление и реставрация:** в случае приобретения или создания за средства СРА

# ТРЕБОВАНИЯ К ЗАЯВКАМ НА ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ

---

- Вам нужно обратиться в Управление жилищного хозяйства (МОН) мэрии, особенно если вы впервые занимаетесь застройкой.
- СРА выдает совместный с МОН Запрос на предложение (RFP) в каждом раунде финансирования с конкретными требованиями к финансированию.
- У вас должен быть опыт строительных работ или сотрудничества с опытным застройщиком.
- Для строительства жилья требуется значительное финансирование, достаточно ли у вас средств?
- Вы собираетесь строить объекты для аренды или домовладения?
- Средства разрешено использовать для сохранения доступности, но не для ремонта существующего жилья.

# РАЗРЕШЕННЫЕ ВАРИАНТЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ – СОХРАНЕНИЕ ИСТОРИЧЕСКОГО НАСЛЕДИЯ



*Здания*



*Сооружения*



*Сосуды*



*Свойства*



*Документы или артефакты*

- **Приобретение:** Получение имущества или покупка, требуется ограничение для сохранения
- **Восстановление и реставрация:** Капитальный или чрезвычайный ремонт
- **Сохранение:** Защита личного и недвижимого имущества от ущерба, повреждения или разрушения

**Финансирование Исторических ресурсов**, которые внесены в Национальный реестр исторических мест или определены Комиссией по архитектурным памятникам Бостона как значимые для истории, археологии, архитектуры или культуры города, или поселка

- ТОЛЬКО для наружного капитального ремонта
- НЕ применяется к религиозной иконографии

# ТРЕБОВАНИЯ К ЗАЯВКАМ НА СОХРАНЕНИЕ ИСТОРИЧЕСКИХ ПАМЯТНИКОВ

---

- Контроль над объектом: Право собственности на объект или долгосрочная аренда (не менее 15 лет)
- Проекты по Сохранению исторических памятников (НР) должны рассматриваться как имеющие местное значение (с вами будут работать сотрудники СРА):
  - **(1.) Внесен в Государственный реестр исторических мест**
  - **(2.) Работа с Бостонской комиссией по памятникам архитектуры (BLC) для определения местной значимости ресурса.**
- Есть ли у вас документация или исследования: историческая документация, план сохранения, оценка состояния, технико-экономическое обоснование, генеральный план капитального ремонта?
- Вы подадите заявку на проектирование, приобретение, сохранение, восстановление или реставрацию? Проектирование должно на 70% состоять из строительных работ.
- Какую сумму финансирования вы будете запрашивать? Вам понадобятся профессиональные оценки.
- Готовность к действию: на каком этапе процесса планирования вы находитесь? Есть ли у вас преданная команда?
- Управление: Есть ли у вас долгосрочный план обслуживания и получения прибыли? Техническое обслуживание рассчитано на 15 лет.
- Есть ли у вас потенциал для управления? Будет ли у вас фискальный агент?
- Каково ваше влияние на общественность или сообщество?

## РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ - ОТКРЫТОЕ ПРОСТРАНСТВО И МЕСТА ОТДЫХА



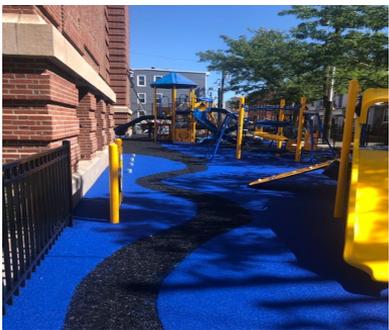
Сады, городские фермы и тропинки



Ограждение прудов и посадка деревьев



Заповедные земли и водно-болотные угодья



Игровые площадки



Баскетбольные площадки  
и спортивные площадки

- **Приобретение:** Приобретенная собственность или покупка потребует соблюдения природоохранных ограничений
- **Создание:** воплощение или обеспечение существования
- **Реконструкция и реставрация:** проведение капитальных улучшений или внеплановых ремонтов в зонах отдыха (для открытых зон, если они приобретены только за счет средств СРА)
- **Сохранение:** Защита личного или недвижимого имущества от повреждений, вреда и разрушения
- **Искусственные газоны запрещены - указано в главе 44В**

# ТРЕБОВАНИЯ К ЗАЯВКАМ НА СОЗДАНИЕ ОТКРЫТЫХ ПРОСТРАНСТВ И МЕСТ ОТДЫХА

---

- Контроль над объектом: Право собственности на участок или долгосрочная аренда (не менее 15 лет)
- Ваш проект находится на государственной или частной территории? Работаете ли вы с государственным или городским агентством? Одобрены ли они ваш проект?
- Вы подаете заявку на проектирование, приобретение, сохранение, восстановление или реставрацию? Проектирование должно на 70% состоять из строительных работ.
- Какую сумму финансирования вы будете запрашивать? Вам понадобятся профессиональные оценки.
- Готовность к действию: на каком этапе процесса планирования вы находитесь? Есть ли у вас преданная команда?
- Управление: Есть ли у вас долгосрочный план обслуживания и получения прибыли? Техническое обслуживание рассчитано на 15 лет.
- Есть ли у вас потенциал для управления? Будет ли у вас фискальный агент??
- Каково ваше влияние на общественность или сообщество?

# ШАГ 1: ОПРЕДЕЛИТЕ СВОЙ ПРОЕКТ

*Определите свой проект, посетите наш веб-сайт и задайте вопросы персоналу СРА.*



# ШАГ 2: ЗАПОЛНИТЕ ФОРМУ СООТВЕТСТВИЯ ТРЕБОВАНИЯМ

*После просмотра всей информации о СРА на нашем веб-сайте и посещения ознакомительной беседы обсудите ваш проект с персоналом СРА и заполните необходимую форму соответствия требованиям.*



# ШАГ 3: ЗАПОЛНИТЕ ЗАЯВКУ НА СРА

Персонал СРА рассмотрит ваш проект и определит, соответствует ли он требованиям для финансирования согласно Закону о сохранении сообществ. Если это так, вы получите приглашение для заполнения заявки на грантовое финансирование СРА.

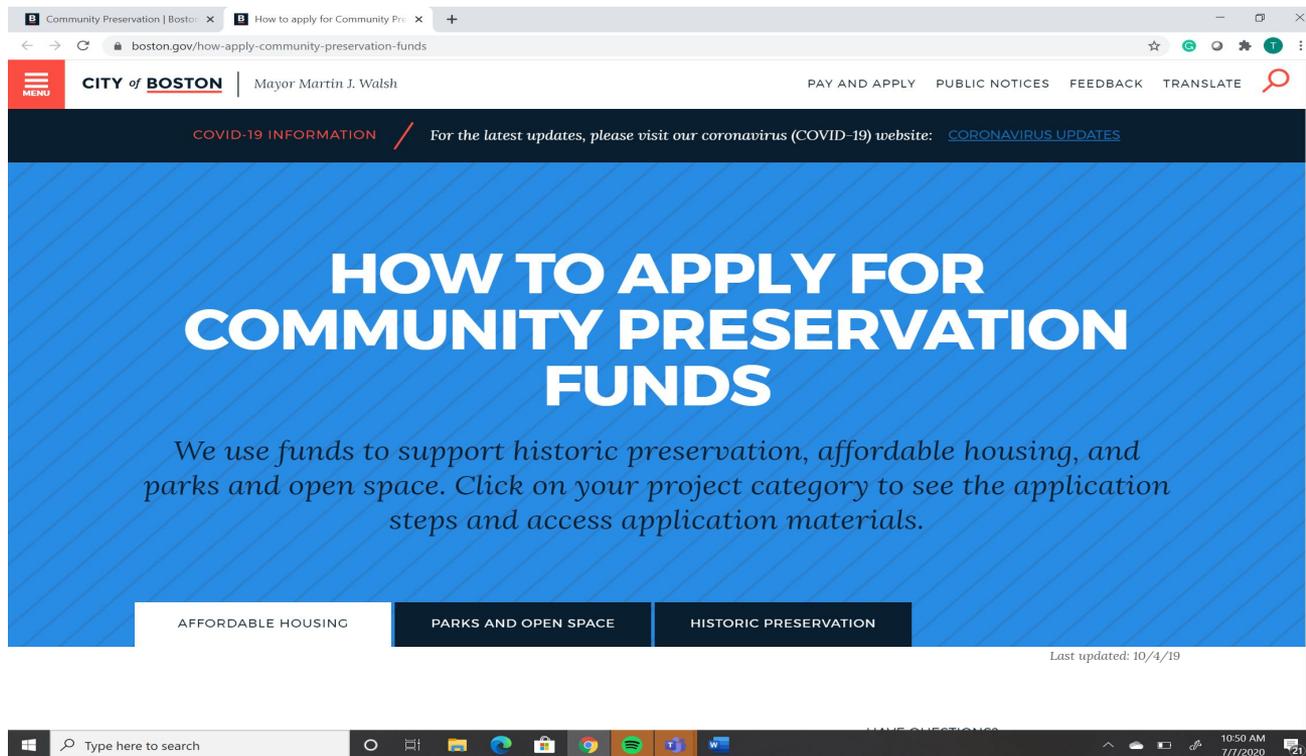


# ШАГ 4: ПОДАЧА ПРОЕКТА НА РАССМОТРЕНИЕ

*Комитет СРС рассмотрит поданные заявки и предоставит рекомендации мэру и городскому совету для окончательного голосования о финансировании.*



# КАК ПОДАТЬ ЗАЯВКУ



Как подать заявку на получение средств для сохранения сообществ



# Вы можете повторно подать заявку на получение финансирования СРА

---

## Вопросы обязательства

Если проект не получил финансирования, не сдавайтесь. Мы подаем наши самые сильные проекты на рассмотрение Комитета СРА, и мы нацелены на сотрудничество, чтобы ваш проект стал одним из них.

Финансирование предоставляется каждый год, и мы настоятельно рекомендуем подавать заявки повторно.

## Посетите наш веб-сайт

[WWW.BOSTON.GOV/CPA](http://WWW.BOSTON.GOV/CPA)

- **Thadine Brown**, Директор - [thadine.brown@boston.gov](mailto:thadine.brown@boston.gov)
- **Rakia Islam**, Менеджер по взаимодействию и операциям - [rakia.islam@boston.gov](mailto:rakia.islam@boston.gov)
- **Lizbeth Sanchez**, Координатор по вопросам контрактов и операций - [lizbeth.sanchezrincon@boston.gov](mailto:lizbeth.sanchezrincon@boston.gov)
- **Amber Delgado**, Менеджер по обеспечению соответствия грантам - [amber.delgado@boston.gov](mailto:amber.delgado@boston.gov)
- **Gillian Lang**, Консультант по вопросам сохранения исторического наследия - [gillian.lang@boston.gov](mailto:gillian.lang@boston.gov)
- **Kenya Thompson**, Менеджер по проектам и планированию - [kenya.thompson2@boston.gov](mailto:kenya.thompson2@boston.gov)
- **Wenja (Lauren) Han**, Менеджер по сохранению исторического наследия - [wenja.han@boston.gov](mailto:wenja.han@boston.gov)
- **Liz Cook**, Менеджер по открытым пространствам и местам отдыха - [elizabeth.cook@boston.gov](mailto:elizabeth.cook@boston.gov)

