

Что нужно знать арендаторам жилья о бытовых аллергенах (местный закон № 55 2018 года)

Аллергены — это вещества в окружающей среде, которые снижают качество воздуха в помещении. Они могут провоцировать приступы астмы или усиливать проявление ее симптомов. К обычным бытовым факторам, провоцирующим астму, относятся тараканы и мыши, грибок и плесень, химические вещества с сильным запахом, например некоторые чистящие средства. Повышения концентрации аллергенов вызывают условия окружающей среды и конструктивные недостатки зданий, например протечки или трещины в стенах, которые часто можно обнаружить в домах в неудовлетворительном состоянии.

Закон г. Нью-Йорка требует, чтобы владельцы недвижимости принимали меры для предотвращения появления вредителей и плесени в сдаваемом в аренду жилье. Сюда относятся меры по безопасному устранению причин, вызывающих эти проблемы. Арендаторы также обязаны предотвращать появление бытовых аллергенов.

АРЕНДАТОРЫ ДОЛЖНЫ:



Поддерживать чистоту и сухость дома.



Избегать применения пестицидов и химикатов с сильным запахом (например, чистящих средств, освежителей воздуха).



Хранить продукты в герметичных емкостях. Содержать кухонные столешницы и раковины в чистоте. Выбрасывать ненужные вещи, такие как газеты и бумажные пакеты.



В случае появления вредителей, протечек, отверстий или трещин в стенах и полах немедленно сообщать об этом владельцам недвижимости или управляющим здания.



Использовать мусорные баки с плотно закрытыми крышками.



Разрешать обслуживающему дом персоналу заходить в помещения для выполнения необходимых ремонтных работ.



Ежедневно выносить мусор и материалы, направляемые на вторичную переработку, и завязывать пакеты с мусором, прежде чем выбрасывать их в мусоропровод.



Позвонить по номеру **311**, если владельцы недвижимости или управляющие не устраняют проблему или ремонтные работы выполняются с нарушением мер безопасности.

Если вы арендуете жилье и у вас или вашего ребенка персистирующая астма средней или тяжелой степени тяжести, а в квартире есть вредители или плесень, ваш врач может подать заявку на бесплатную экологическую инспекцию вашей квартиры через онлайн-реестр Департамента здравоохранения г. Нью-Йорка (New York City Health Department). Поговорите с врачом или позвоните по номеру **311, чтобы узнать больше.**

Более подробная информация об ответственности владельца недвижимости и безопасном устранении рисков, связанных с бытовыми аллергенами, приведена на обороте данного информационного листка.

Для получения более подробной информации о безопасных методах контроля астмы, посетите веб-страницу nyc.gov/health/asthma.

Что должны делать владельцы недвижимости, чтобы в доме не было вредителей и плесени

Закон г. Нью-Йорка требует, чтобы все владельцы частных домов с тремя и более квартирами предотвращали появление вредителей и плесени в сдаваемом в аренду жилье. Закон также распространяется на владельцев жилых помещений (например, кооперативов, кондоминиумов, приютов или государственного жилья), в которых проживает арендатор с астмой. Сюда относятся меры по безопасному устранению причин, вызывающих эти проблемы.



Все владельцы недвижимости должны применять комплексные меры по борьбе с вредителями (integrated pest management, IPM), чтобы устранять вредителей безопасными методами и решать проблемы, связанные с содержанием здания, которые приводят к появлению вредителей.

- Удалять гнезда вредителей, тщательно убирать отходы их жизнедеятельности и другой мусор при помощи пылесосов с высокоэффективным воздушным фильтром (HEPA). Обеспечить ограничение распространения пыли во время уборки.
- Ремонтировать и герметизировать все отверстия, зазоры или трещины в стенах, потолках, полах, отделке, плинтусах, вокруг труб и кабельных каналов, а также вокруг и внутри шкафчиков.
- Установить пороговые уплотнители на всех дверях, ведущих на лестничные площадки, в подвальные этажи или наружу.
- Устранить источники воды для вредителей, отремонтировав сливы, краны и другие сантехнические устройства для сбора воды или протечек.
- С осторожностью пользоваться пестицидами. Если необходимо использовать пестициды для устранения нарушений, их должен наносить специалист, имеющий лицензию Департамента рационального природопользования штата Нью-Йорк (New York State, Department of Environmental Conservation, NYSDEC).



Все владельцы недвижимости должны безопасным образом удалять плесень внутри здания и устранять проблемы, которые приводят к образованию плесени.

- Устранять стоячую воду и бороться с протечками или повышенной влажностью.
- Перед уборкой выносить мебель из зон, где проводятся работы, или накрывать ее пластиковой пленкой.
- Обеспечить ограничение распространения пыли. Перед уборкой надежно загерметизировать проемы (например, дверей, вентиляционных каналов) и распылить небольшое количество мыльного раствора или мягкого моющего средства на поверхность, покрытую плесенью.
- Очистить заплесневелые участки мыльным раствором или мягким моющим средством. Полностью высушить очищенную поверхность.
- Удалить любую видимую пыль в зоне, где проводились работы, влажной шваброй или пылесосом с высокоэффективным воздушным фильтром (HEPA).
- Утилизировать все отходы после чистки в надежно запечатанных пластиковых мешках повышенной прочности.
- Для очистки от плесени участка размером 10 кв. футов (1 кв. м) или более в здании с 10 или более квартирами владельцы недвижимости **обязаны** привлечь специалистов по обнаружению и устранению плесени, лицензированных Департаментом труда штата Нью-Йорк (New York State Department of Labor). Эти лицензированные специалисты должны соблюдать требования раздела 24–154 Административного кодекса г. Нью-Йорка и статьи 32 Закона о труде штата Нью-Йорк.



Владельцы частных домов с тремя и более квартирами также должны:

- **Проверять каждую квартиру и зоны общего пользования зданий** на признаки наличия тараканов и грызунов, плесени и условий, которые приводят к таким опасностям, по крайней мере один раз в год и чаще, если необходимо. Реагировать на жалобы арендаторов или требования провести инспекцию.
- **Предоставлять каждому арендатору копию этого информационного листка** и уведомление с договором аренды, в котором четко установлены обязанности владельца недвижимости и арендатора по борьбе с бытовыми аллергенами в здании.
- Перед заселением новых арендаторов обеспечивать тщательную уборку незанятых квартир и **отсутствие в них вредителей и плесени.**

Для получения более подробной информации об ответственности и безопасных методах устранения факторов риска, приводящих к появлению бытовых аллергенов, посетите веб-страницу nyc.gov/hpd и выполните поиск по словам «indoor allergen hazards» («факторы, приводящие к бытовым аллергенам»).