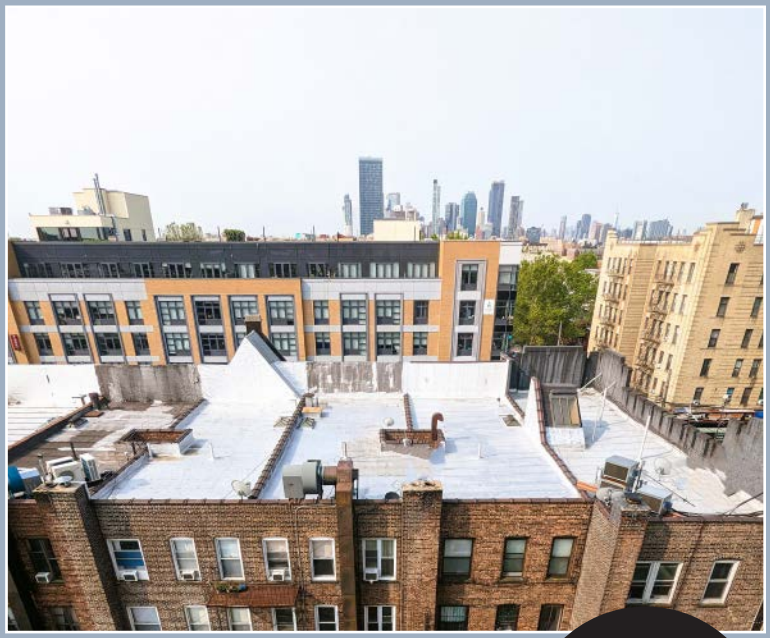
Department of
Housing Preservation
& Development

Азбука жилищных вопросов



РУКОВОДСТВО ДЛЯ ВЛАДЕЛЬЦЕВ

www.nyc.gov/hpd

Январь
2024 г.

Фотографии на обложках брошюр «Азбука жилищных вопросов» этого года являются победителями фотоконкурса 2023 г. среди сотрудников Департамента по сохранению и развитию жилищного фонда (Department of Housing Preservation and Development, HPD). Мы благодарим наших победителей и всех работников HPD, столь внимательных к жизни ньюйоркцев, за преданность делу и упорную работу на благо нашего прекрасного города.

Бронкс

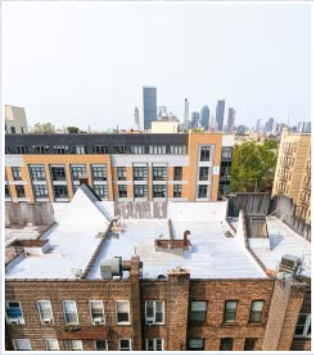
Марк Джордж
(Marc George)

Подразделение по соблюдению кодекса

Бронкс

Джейсон Рамфал
(Jason Ramphal)

Подразделение по соблюдению кодекса



Квинс

Маркос Драгони
(Marcos Dragoni)

Подразделение инженерно-технических услуг для застройщиков

Содержание

Права и обязанности владельцев 4

Необходимая регистрация 5

Ежегодная регистрация недвижимости в HPD 5

Регистрация арендной платы в Департаменте по восстановлению жилищного фонда и общественных ресурсов 5

I. Требования Кодекса эксплуатации жилых зданий и Закона о многоквартирных домах 5

Пожарная безопасность 5

A. Автоматические двери 5
B. Пожарные выходы и спринклерные системы 5
C. Газовые плиты: колпачки для ручек 5
D. Дымовые извещатели 6

Дома, безопасные для здоровья 6

A. Свинецсодержащие краски 6
B. Отопление и горячее водоснабжение 8
C. Плесень 9
D. Оконные решетки или ограничители 9
E. Вредители 9
F. Газовые извещатели 10
G. План действий и эвакуация жильцов в чрезвычайных ситуациях — обязанности владельцев/управляющих жилых зданий 10
H. Важные уведомления и объявления, а также документы, подаваемые на регистрацию 11

II. Жалобы, нарушения и расширенное принудительное правоприменение . . . 12

A. Процедура подачи жалобы в HPD 12
B. Нарушения 12
C. Расширенные программы правоприменения 14

III. Другая важная информация для владельцев 16

A. Доступ в квартиру для владельцев 16
B. Выселение 16
C. Притеснения 16
D. Выкуп 16
E. Закон о конфиденциальности данных арендаторов 17
F. Строительство 17

IV. Ресурсы для владельцев 19

A. Подразделение по сохранению микрорайонов 19
B. Кредиты с низкой процентной ставкой и налоговые льготы 19
C. Потеря права выкупа 19
D. Служба помощи владельцам 19
E. Выбросы парниковых газов — отчетность и сокращение 20
F. Обучение по жилищным вопросам 20
G. Центр обслуживания клиентов HPD 21

Важные даты 22

Права и обязанности владельцев

Владельцы и арендаторы имеют юридические обязательства друг перед другом. Департамент по сохранению и развитию жилищного фонда (Department of Housing Preservation and Development, HPD) города Нью-Йорка является одним из многих муниципальных органов и органов штата, обеспечивающих выполнение этих обязательств. Владельцы должны соблюдать требования множества законов и постановлений, связанных с содержанием, ремонтом зданий и правами арендаторов. Ремонтные работы должны выполняться безопасно и своевременно. Владельцы должны превентивно обслуживать свои здания; закон обязывает их проводить профилактику особенно опасных факторов, таких как свинецсодержащие краски, оконные решетки, автоматические двери и плесень. Владельцы обязаны подавать в HPD определенные документы и размещать уведомления для арендаторов с информацией о правах арендаторов, обязанностях владельца и технике безопасности. В этом документе содержатся краткие сведения и ссылки на более подробные документы по многим из этих вопросов. Дополнительную информацию можно найти на веб-сайте **www.nyc.gov/hpd** в следующих разделах: Services and Information (Услуги и информация), разделы Code Enforcement (Соблюдение кодекса), Housing Quality/ Safety (Качество/безопасность жилья) и Property Management (Управление недвижимостью).

Владельцы должны обеспечивать безопасность и заниматься техническим обслуживанием мест общего пользования и отдельных квартир в своих зданиях в соответствии с требованиями Кодекса эксплуатации жилых зданий (Housing Maintenance Code, HMC) и Закона о многоквартирных домах (Multiple Dwelling Law, MDL). Помимо других обязанностей, владельцы должны:

- принимать меры для обеспечения безопасности, подачи отопления, горячего и холодного водоснабжения и достаточного освещения;
- незамедлительно устранять утечки, плесень и вредителей, а также ежегодно проверять их отсутствие;
- предоставлять дымовые и газовые извещатели и обеспечивать надлежащие пожарные выходы;
- обеспечивать защиту детей, соблюдая правила в отношении свинецсодержащих красок, оконных решеток и колпачков для ручек плит, а также распространять ежегодные уведомления по этим вопросам;
- разместить объявление о наличии ***Азбуки жилищных вопросов*** в зоне общего пользования здания. Образец размещаемого объявления см. на веб-сайте **nyc.gov/hpd**;
- размещать в здании надлежащие знаки безопасности, направлять необходимые документы в HPD и вывешивать соответствующие объявления для жильцов;
- сдавать в аренду только помещения, определенные как жилые в Свидетельстве о пригодности для проживания;
- вести документацию о соблюдении нормативных требований в отношении свинецсодержащих красок, плесени и автоматических дверей.

Необходимая регистрация

Ежегодная регистрация недвижимости в HPD

Владельцам жилой недвижимости с тремя и более квартирами, а также домов на 1–2 семьи (если в этой собственности не проживают ни сам собственник, ни его ближайшие родственники) следует ежегодно регистрировать эти объекты в HPD на странице: **nyc.gov/propertyregistration**. Регистрационная информация используется для связи с владельцами недвижимости по поводу жалоб, полученных HPD, и нарушений, зафиксированных HPD. Эти сведения также могут использовать другие муниципальные учреждения в случае чрезвычайных происшествий на территории недвижимости. Подробнее о процедуре регистрации домовладельцы могут узнать на веб-сайте **www.nyc.gov/hpd** в разделе Property Registration (Регистрация недвижимости). Домовладельцам настоятельно рекомендуется указать контактный адрес электронной почты для максимально быстрой и прямой связи с организацией.

Отсутствие ежегодной регистрации не позволит домовладельцу:

- сертифицировать устранение нарушений, зафиксированных HPD, и подавать заявки на снятие нарушений;
- обращаться в Жилищный суд с исками против арендаторов, включая процедуры выселения.

Регистрация арендной платы в Департаменте по восстановлению жилищного фонда и общественных ресурсов

Если в здании предусмотрена стабилизированная арендная плата, владелец должен ежегодно регистрировать ее в Департаменте штата Нью-Йорк по восстановлению жилищного фонда и общественных ресурсов (New York State Homes and Community Renewal, HCR) на веб-сайте **nyshcr.org**.

I. Требования Кодекса эксплуатации жилых зданий и Закона о многоквартирных домах

Пожарная безопасность

A. Автоматические двери

Автоматические двери в квартирах и общих холлах крайне важны для пожарной безопасности, поскольку, закрываясь, они сдерживают огонь и дым, не позволяя им распространяться по всему зданию. Благодаря специальному приспособлению автоматическая дверь, если ее открыть и отпустить, возвращается в закрытое положение и самостоятельно запирается.

HPD осматривает автоматические двери независимо от поступления жалоб; инспекторы проверяют механизм автоматической двери в каждой инспектируемой квартире, а также исправность автоматических дверей в местах общего пользования.

По закону сотрудники HPD должны убедиться в устранении всех нарушений, связанных с автоматическими дверями.

B. Пожарные выходы и спринклерные системы

Пожарные выходы и спринклерные системы необходимо содержать в рабочем состоянии.

C. Газовые плиты: колпачки для ручек

Владелец заселенного многоквартирного дома должен предоставить арендатору колпачки для ручек или сменные ручки со встроенным фиксатором для газовой плиты, если владелец знает или имеет основания предполагать, что в квартире проживает ребенок младше шести лет. Владельцы также должны предоставить данные устройства, если в квартире не проживают дети младше шести лет, но об этом просит арендатор. Семья может отказаться от колпачков для ручек плиты, направив владельцу письменный отказ. Домовладельцы не обязаны предоставлять эти устройства, если не имеют в распоряжении устройств, подходящих к ручкам конкретной плиты. Помимо этого, владелец должен ежегодно предъявлять арендаторам уведомление, в котором сообщается о данной обязанности владельца в законодательной формулировке.

D. Дымовые извещатели

Владельцы должны установить дымовые извещатели в каждой квартире. Арендаторы обязаны следить за исправностью этих устройств. Владельцы могут потребовать установленную законом плату, если извещатель утерян или пришел в негодность по вине арендатора.

Дома, безопасные для здоровья

A. Свинецсодержащие краски

Почему свинец опасен

Свинец является опасным металлом, который часто содержится в старой краске. Он может быть ядовит для маленьких детей при превращении краски в пыль или облупившиеся кусочки. Маленькие дети могут проглотить пыль или кусочки свинецсодержащей краски с подоконников и полов. Свинец вызывает нарушения в поведении и обучении у маленьких детей. В зданиях, построенных до 1960 года, до сих пор можно найти краску, содержащую свинец. Владельцы таких зданий несут ответственность за защиту арендаторов от опасных факторов, связанных со свинецсодержащими красками. Они обязаны устранять данные факторы после выявления и превентивно в квартирах и местах общего пользования зданий, в которых живут маленькие дети, привлекая квалифицированных рабочих, прошедших соответствующую сертификацию и соблюдающих технику безопасности.

Наличие опасных факторов, связанных со свинецсодержащими красками, предполагается, если:

- здание было построено до 1960 года;
- в здании находится не менее трех квартир, либо квартира сдается в аренду в доме на одну или две семьи;
- в квартире живет ребенок в возрасте до шести лет, либо он проводит в ней не менее 10 часов в неделю.

Требования к профилактике

- Владельцы должны письменно опрашивать арендаторов во время оформления договора аренды и впоследствии ежегодно (с помощью формы ежегодного уведомления), чтобы узнать, проживает ли в квартире ребенок в возрасте до шести лет либо он проводит в ней не менее 10 часов в неделю. Обе формы можно найти на веб-сайте HPD.
- В этом случае владельцы должны не реже одного раза в год проводить осмотр таких квартир и мест общего пользования на предмет опасных факторов, связанных со свинецсодержащими красками. Результаты осмотра необходимо предоставлять арендатору.
- Если при осмотре выявлена разрушающаяся или облупившаяся краска, владелец должен привлечь надлежащим образом сертифицированных подрядчиков для устранения этих опасных факторов, а после их устранения — пригласить другого независимого сертифицированного подрядчика, чтобы убедиться, что в месте ремонта из-за работ не образовалась свинцовая пыль (этот процесс называют проверкой на чистоту). Требование привлекать сертифицированных подрядчиков действует каждый раз, когда в здании, подпадающем под действие Местного закона 1, производятся работы с окрашенными поверхностями, а не только во время ремонта по результатам ежегодного осмотра.
- Смена жильцов: помимо этого, при смене арендаторов в квартире владельцы в соответствии с Местным законом 1 должны выполнять определенные действия относительно свинецсодержащей краски, чтобы обезопасить квартиру для новых жильцов, и завершить их до заселения (независимо от наличия у новых жильцов ребенка на момент въезда). Этот процесс называется сменой жильцов. Все работы должны быть выполнены с привлечением надлежащим образом сертифицированных подрядчиков, как описано выше. Дополнительную информацию о работах, проводимых при смене жильцов, включая документ с часто задаваемыми вопросами, можно найти на веб-сайте HPD.
- Рентгенофлуоресцентный анализ (РФА): согласно новому требованию, установленному в августе 2020 г. и требующему полного соблюдения к 9 августа 2025 г., все окрашенные поверхности в сдаваемых в аренду квартирах должны обследоваться на содержание свинца с привлечением инспектора или эксперта по оценке рисков, сертифицированного Агентством по охране окружающей среды (Environmental Protection Agency, EPA), при помощи рентгенофлуоресцентного анализатора. Если в квартиру въезжает ребенок младше шести лет либо он будет проводить в ней не менее 10 часов в неделю, анализ необходимо выполнить в течение одного года с этого момента или до 9 августа 2025 г., в зависимости от того, что наступит раньше. Результаты РФА необходимо предоставить арендаторам. HPD может проверить документы о свинецсодержащих красках в квартире; отсутствие таких документов может быть расценено как нарушение.

Освобождение от обязательств

Владельцы зданий, построенных до 1960 г., в которых согласно Местному закону 1 предполагается наличие свинецсодержащей краски, могут нанять сертифицированного подрядчика, чтобы выполнить анализ на присутствие в зданиях свинецсодержащей краски, и провести профилактику для сокращения своих обязательств в связи с такой краской. Помимо этого, как указано выше, владельцы должны обследовать сдаваемые в аренду квартиры до августа 2025 г., поэтому владельцам не помешает ознакомиться с требованиями к подаче заявок на освобождение от обязательств. Если владелец сможет доказать, что в квартире нет свинецсодержащей краски, или проведет работы по устранению такой краски, используя надлежащие методы и привлекая сертифицированных рабочих, он может подать заявку в HPD на освобождение от обязательств. Выдача освобождения делает недействительными требования о получении информации от арендатора во время оформления договора аренды и впоследствии ежегодно, об осмотре и о привлечении сертифицированных подрядчиков для работ на окрашенных поверхностях. Форму заявки на освобождение от обязательств можно найти на веб-сайте **www.nyc.gov/hpd**.

Работы на любых окрашенных поверхностях в зданиях, построенных до 1960 г., требуют соблюдения требований постановлений
Владельцы должны знать следующее об исполнении Местного закона 1.

1. Нарушения, связанные со свинецсодержащими красками, необходимо устранять с привлечением квалифицированных и прошедших соответствующую сертификацию рабочих и с соблюдением техники безопасности в срок, оговоренный в Законе и правилах HPD. Проверки на чистоту для подтверждения отсутствия свинцовой пыли после строительных работ должны проводиться каждый раз, когда работы выполняются в здании, подпадающем под действие Местного закона 1.
2. Также существует ряд требований к хранению документации, связанной со свинецсодержащими красками, и каждый год HPD проводит аудиты сотен зданий. Такая документация должна храниться в течение 10 лет, иначе могут взиматься существенные административные штрафы.
3. HPD расширил область действия требований к процессу смены жильцов во время проводимых агентством проверок на предмет свинца. Когда фиксируется нарушение требований к процессу смены жильцов, оно относится ко всем трущимся поверхностям окон и дверей в квартире.

Ресурсы для владельцев о свинецсодержащих красках

- Чтобы узнать о бесплатных занятиях по ремонту дома без риска отравления свинцом, позвоните в Департамент здравоохранения и психического здоровья (Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH) по телефону 212-226-5323.
- См. раздел Азбуки о выдаваемых владельцам кредитах и субсидиях; некоторые из них специально предназначены для решения вопроса свинецсодержащих красок.
- Образцы форм и информацию можно найти на странице **nyc.gov/lead-based-paint**.
- Вам не обязательно нанимать специалиста для проведения ежегодного осмотра. Однако HPD настоятельно рекомендует тем, кто будет проводить осмотр, посетить онлайн-курс по визуальной оценке, предлагаемый федеральным Департаментом по жилищному фонду и градостроительству (Department of Housing and Urban Development) на странице **https://apps.hud.gov/offices/lead/training/visualassessment/h00101.htm**.
- HPD подготовил ряд вебинаров по указанным выше темам, расположенных на странице **https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/lead-based-paint.page**.

B. Отопление и горячее водоснабжение

Владельцы зданий должны обеспечивать подачу отопления арендаторам с 1 октября по 31 мая при соблюдении следующих условий:

- Если температура воздуха на улице ниже 55 градусов по Фаренгейту (12 градусов по Цельсию) в период с 6:00 до 22:00, владельцы зданий должны обогревать квартиры до температуры как минимум 68 градусов по Фаренгейту (20 градусов по Цельсию).
- В период с 22:00 до 6:00, независимо от температуры воздуха на улице, владельцы зданий должны обогревать квартиры до температуры как минимум 62 градуса по Фаренгейту (17 градусов по Цельсию).

Владельцы зданий также должны обеспечивать арендаторам горячее водоснабжение 24 часа в сутки, 365 дней в году с постоянной температурой воды как минимум 120 градусов по Фаренгейту (49 градусов по Цельсию).

C. Плесень

Чтобы предотвратить или остановить рост плесени, необходимо быстро устранять утечки воды. Для ликвидации плесени могут потребоваться услуги лицензированных подрядчиков, если нарушения зафиксированы в зданиях с 10 и более квартирами, когда плесень покрывает площадь более 10 кв. футов (1 кв. м). Если в предусмотренных законом случаях работы по устранению плесени проводятся без участия профессионального эксперта по оценке и специализированных работников, Департамент по охране окружающей среды (Department of Environmental Protection, DEP) может наложить дополнительные штрафы. Если привлечение лицензированных подрядчиков не требуется, нужно соблюдать особые правила ведения работ. Внимательно прочитайте уведомление о нарушении.

Владельцы многоквартирных домов должны:

- ежегодно проверять квартиры на наличие плесени и реагировать на все жалобы, полученные непосредственно от арендаторов или HPD. Перед въездом новых жильцов убедитесь, что в свободных квартирах плесень полностью устранена;
- вместе с договором аренды предоставить каждому арендатору **информационный бюллетень «Что арендаторы и домовладельцы должны знать о комнатных аллергенах и о местном законе 55» (What Tenants and Landlords Should Know About Indoor Allergens and Local Law 55)** и уведомление, в которых четко описаны обязанности домовладельца по устранению в здании комнатных аллергенов. Бюллетень доступен по ссылкам **nyc.gov/hpd** и **nyc.gov/doh**.

D. Оконные решетки или ограничители

Каждый год маленькие дети получают травмы или гибнут в результате выпадения из неогороженных окон. Эти смерти и травмы можно предотвратить.

Владельцы многоквартирных домов должны:

- выдавать **ежегодное уведомление** об оконных решетках и соответствующих оконных ограничителях;
- надлежащим образом устанавливать одобренные оконные решетки или ограничители на все окна во всех квартирах, в которых проживают дети не старше 10 лет, и на окна во всех местах общего пользования на всех этажах;
- устанавливать оконные решетки или одобренные ограничители всем арендаторам после получения от них письменного запроса. Например, установку оконных решеток могут запросить жильцы, которых навещают внуки, родители с совместной опекой и жильцы, предлагающие услуги ухода за детьми.

E. Вредители

Тараканы, мыши и крысы могут представлять опасность для людей с респираторными заболеваниями, такими как астма. Первое, что необходимо сделать для борьбы с вредителями, — лишить их доступа к пище и воде. Лучший способ борьбы с тараканами и мышами — заделать отверстия и трещины, убирать экскременты, а также использовать безопасные пестициды. Владельцы зданий должны совместно со своим подрядчиком по борьбе с вредителями выявлять места заражения и определять методы борьбы. Владельцы могут защитить свои здания от вредителей, своевременно устраняя утечки и контролируя сбор мусора. Постельные клопы менее опасны, но заражение этими паразитами может охватывать несколько квартир, когда клопы проползают через маленькие щели или трещины в стенах и полу. Предотвратить обширное заражение можно в первую очередь благодаря выявлению насекомых на раннем этапе. Дополнительную информацию о борьбе с вредителями см. на веб-сайте DOHMH в разделе Controlling Pests Safely (Безопасная борьба с вредителями) по ссылке **www.nyc.gov/doh**.

Согласно законодательству штата Нью-Йорк, для уничтожения вредителей в квартирах домовладельцы должны нанимать только специалистов с лицензией Департамента штата Нью-Йорк по сохранению окружающей среды (Department of Environmental Conservation, DEC). Такой специалист должен провести проверку, чтобы убедиться в наличии вредителей, найти и уничтожить места их укрытия, обработать квартиру чистящими средствами или пестицидами и впоследствии прийти снова, чтобы подтвердить полное отсутствие вредителей.

Домовладельцы должны в декабре каждого года передавать информацию о появлении постельных клопов в их зданиях. Единоличные владельцы и совладельцы могут направлять информацию с помощью бумажной формы, которую можно найти на странице **www.hpd.nyc.gov**. Все другие владельцы должны передавать информацию в электронном виде по ссылке **https://hpdcrmportal.dynamics365portals.us/bedbugs/**.

F. Газовые извещатели

Владельцы должны предоставить и установить в каждой квартире как минимум один одобренный извещатель угарного газа (CO), а также предоставить арендатору письменную информацию о том, как проверять и обслуживать устройство. Извещатель должен подавать звуковой сигнал для оповещения об окончании срока службы. Извещатель нужно устанавливать в пределах 15 футов (4,5 м) от основного входа в каждую спальню.

Арендаторы обязаны следить за исправностью этих устройств. Владельцы могут потребовать установленную законом плату, если извещатель утерян или пришел в негодность по вине арендатора.

G. План действий и эвакуация жильцов в чрезвычайных ситуациях — обязанности владельцев/управляющих жилых зданий

- **Кодекс пожарной безопасности города Нью-Йорка (New York City Fire Code) требует от всех владельцев многоквартирных жилых домов составлять и раздавать руководство по подготовке к чрезвычайным ситуациям, в том числе к пожару, и вывешивать определенные уведомления.** В руководствах жильцам предлагаются подробная информация и ссылки на веб-сайты с дополнительными сведениями. Их можно найти по адресу **https://www1.nyc.gov/assets/fdny/downloads/pdf/codes/nyc-apartment-building-emergency-guide.pdf**. Бюллетень доступен по ссылке **https://www.nyc.gov/assets/fdny/downloads/pdf/codes/2020-2021-fep-annual-bulletin.pdf**. Во время рассылки бюллетеней нужно вывесить уведомления Close the Door («Закрывайте дверь!»). Уведомления «Закрывайте дверь!» можно найти по ссылке **https://www1.nyc.gov/assets/fdny/downloads/pdf/codes/close-the-door.pdf**.
- **Жильцы с ограниченными возможностями здоровья, особыми требованиями к доступу и функциональными потребностями должны уведомить владельца обо всех особых мерах, которые могут им понадобиться в чрезвычайной ситуации.**
- **Четкая коммуникация между владельцами и арендаторами повысит безопасность всех жильцов и сотрудников здания во время чрезвычайной ситуации.**
- **Владельцы/управляющие и (или) сотрудники здания должны контролировать системы оповещения о чрезвычайных ситуациях**, которые обслуживает Департамент по чрезвычайным ситуациям города Нью-Йорка (New York City Department of Emergency Management), Департамент полиции города Нью-Йорка (New York City Police Department), и (или) частные системы оповещения, чтобы быть в курсе чрезвычайных ситуаций, которые могут затронуть их здания. Это позволит владельцам зданий принять все необходимые меры для защиты своих жильцов и сохранения своей недвижимости. Чтобы подписаться на городские новости о чрезвычайных ситуациях от Департамента по чрезвычайным ситуациям города Нью-Йорка, позвоните в службу 311 или посетите страницу **www.nyc.gov/notifynyc**.
- **Владельцам/управляющим зданий следует ознакомиться с «Руководством по подготовке многоквартирных зданий к чрезвычайным ситуациям в городе Нью-Йорке» (NYC Apartment Building Emergency Preparedness Guide) Пожарного департамента (Fire Department) (и другими общественными и частными ресурсами) и продумать порядок реагирования персонала здания на чрезвычайную ситуацию каждого типа, о котором говорится в руководстве.** Письменные протоколы могут служить напоминанием работающему в здании персоналу о том, какие действия и уведомления необходимы в чрезвычайной ситуации, включая обращение в службу 911, к владельцам/управляющим и жильцам зданий. Работники в здании должны быть обучены помогать сотрудникам службы экстренной медицинской помощи (Emergency Medical Service, EMS) и других экстренных служб в оказании экстренной медицинской помощи в здании (например, вызывая обратно или удерживая лифт, консультируя экстренные службы и сопровождая их к жильцам здания, нуждающимся в помощи). Владельцам/управляющим зданий настоятельно рекомендуется до и после чрезвычайного происшествия проверять состояние жильцов здания, которые заранее сообщили о своей потребности в помощи, чтобы узнать, не нужна ли им помощь.

- Владельцы/управляющие зданий должны предоставлять информацию по подготовке к чрезвычайным ситуациям по графику, который предусмотрен для руководства по подготовке к пожарам и чрезвычайным ситуациям, требуемого Пожарным департаментом, в том числе в момент подписания договора аренды. Также рекомендуется периодически проводить в зданиях отработку действий на случай чрезвычайных ситуаций. Материалы для планирования доступны на странице **http://www1.nyc.gov/site/em/ready/guides-resources.page**, также можно бесплатно получить их печатные копии.

Для получения дополнительной информации от HPD по планированию действий в чрезвычайных ситуациях для владельцев зданий посетите страницы **https://www1.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/disaster-response.page** и **https://www1.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/emergency-preparedness.page**.

H. Важные уведомления и объявления, а также документы, подаваемые на регистрацию

Домовладельцы должны знать о следующих требованиях к уведомлениям, объявлениям и документам, подаваемым на регистрацию, которые предусмотрены Кодексом эксплуатации жилых зданий. Образцы большинства уведомлений и знаков можно найти на странице **nyc.gov/hpd**.

Необходимая регистрация

- Регистрация недвижимости
- Ежегодный отчет о появлении постельных клопов

Уведомления, которые необходимо предоставить арендаторам

- Уведомление к договору аренды/началу проживания о предотвращении опасных факторов, связанных со свинецсодержащими красками
- Ежегодное уведомление: Защитите вашего ребенка от отравления свинцом и выпадения из окна (в зданиях, построенных до 1960 г.)
- Ежегодное уведомление: Защитите вашего ребенка от отравления свинцом и выпадения из окна (в зданиях, построенных в 1960 г. или позже)
- Уведомление об установке газовых извещателей
- Уведомление об утечках газа
- Брошюра с информацией о здании
- Расписка о получении ежегодного отчета о появлении постельных клопов
- Уведомление к договору аренды/началу проживания об опасных факторах, связанных с комнатными аллергенами
- Ежегодное уведомление об установке колпачков на ручки плиты

Требования к знакам безопасности

- Уведомление о справочнике по жилищным вопросам (Housing Information Guide)
- Уведомление об утечках газа
- Уведомление о пожарной безопасности (по требованию FDNY)
- Знак «Закрывайте дверь!» (по требованию FDNY)
- Сертификат о визитах инспектора (в рамке)
- Знак о сборе мусора
- Имя, фамилия и местоположение лица, имеющего ключи от котельной
- Указатель с номером этажа
- Номер дома на здании
- Имя, фамилия и адрес уборщика
- Уведомление об устройствах обнаружения дыма
- Уведомление об устройствах обнаружения угарного газа
- Максимальное количество жильцов в помещениях
- Уведомление о прекращении обслуживания (в случае необходимости)
- Уведомление о безопасном проведении строительных работ (Safe Construction Bill of Rights) (в случае необходимости)
- Знак о чрезвычайной ситуации (в случае необходимости)
- Расписка о получении ежегодного отчета о появлении постельных клопов
- Знак с номером регистрации недвижимости

II. Жалобы, нарушения и расширенное принудительное правоприменение

A. Процедура подачи жалобы в HPD

Арендаторы могут подать жалобу в HPD, позвонив в службу 311, воспользовавшись линией TTY 212-504-4115 либо на сайте 311 Online. Если вы надлежащим образом зарегистрированы, HPD незамедлительно свяжется с вашим представителем или с вами (при отсутствии представителя) по телефону и (или) по электронной почте (если вы указали ее адрес в документах на регистрацию). Дополнительную информацию о процедуре подачи жалоб см. в *Азбуке* для арендаторов.

B. Нарушения

Вы можете просмотреть все имеющиеся в здании неустраненные нарушения на веб-сайте HPD в разделе HPDONLINE.

Во время каждой инспекции HPD проверяет перечисленные ниже факторы и фиксирует нарушения при их наличии. По факту некоторых из этих нарушений HPD проведет аварийный ремонт, если вы своевременно их не устраните. Все такие работы будут оплачиваться за счет здания, в котором они проводились. Городская администрация соблюдает законы, регулирующие закупки, организацию подрядных работ и заработную плату, из-за чего такие работы могут быть значительно более дорогостоящими, чем работы, о которых владелец мог бы договориться самостоятельно. Через Департамент финансов (Department of Finance, DOF) г. Нью-Йорка администрация выставит владельцу недвижимости счет, в который войдет стоимость аварийного ремонта плюс сопутствующие сборы и (или) стоимость отправки подрядчика для выполнения ремонтных работ. Если владелец не оплатит счет, он будет оформлен как залог на имущество. По залогу будут начисляться проценты. **https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/emergency-repair-program-erp.page**.

Проблема	Срок устранения
Опасные свинецсодержащие краски	**21 день**
Отсутствующие/неисправные оконные решетки	**21 день**
Отсутствующий/неисправный дымовой извещатель	**30 дней**
Отсутствующий/неисправный газовый извещатель	**30 дней**
Двухцилиндровый замок	**24 часа**
Незаконно установленные решетки на окнах	**24 часа**
Наличие плесени (более 100 кв. футов [9 кв. м] в зданиях с не менее чем 10 квартирами)	**21 день**
Наличие мышей, тараканов или крыс	**21 день**
Отсутствующие/неисправные автоматические двери	**14 дней**

Для всех зафиксированных сотрудниками HPD нарушений срок, выделяемый владельцу на их устранение перед наложением административного штрафа, зависит от степени серьезности нарушения. Вы можете просмотреть все имеющиеся в здании неустраненные нарушения на веб-сайте HPD в разделе **HPDONLINE**. HPD отправит по почте уведомление о нарушении на рабочий адрес управляющего представителя, зарегистрированного в HPD (или напрямую владельцу при отсутствии управляющего представителя). Если владелец при регистрации недвижимости указал адрес электронной почты, HPD также отправит владельцу информацию о нарушениях по электронной почте. Нарушения в сфере отопления и горячего водоснабжения вывешиваются в здании во время проведения инспекции.

Кодекс эксплуатации жилых зданий предусматривает три класса нарушений кодекса: A, B и C.

Класс нарушения	Тип	Срок устранения владельцем, от получения уведомления до начисления административных штрафов	Размер административного штрафа*
Класс A	Неопасное	**90 дней**	• Не размещено уведомление о справочнике по жилищным вопросам: $250 за каждое
Класс B	Опасное	**30 дней**	• $25–$100 за каждое плюс $10 за нарушение в день
Класс C Свинецсодержащие краски	Очень опасное	**21 день**	• Распоряжение 614, 616 или 617: $250 за нарушение в день, но не более $10 000 • Распоряжение 618: не более $1000 • Распоряжение 619: не более $1500 • Уголовное наказание: мелкое правонарушение с наказанием в виде штрафа в размере до $500, тюремного заключения на срок до шести месяцев или и того и другого • Распоряжение 620: не менее $1000, но не более $5000 за нарушение
Класс C Оконные решетки, плесень, мыши/ тараканы и крысы	Очень опасное	**21 день**	• Не связано с отоплением, горячим водоснабжением, незаконно установленными устройствами и свинецсодержащими красками: » Здания с не более чем 5 квартирами: $50 за нарушение в день » Здания с более чем 5 квартирами: $50–$150 за нарушение плюс $125 за нарушение в день
Класс C Автоматические двери	Очень опасное	**14 дней**	• Не связано с отоплением, горячим водоснабжением, незаконно установленными устройствами и свинецсодержащими красками: » Здания с не более чем 5 квартирами: $50 за нарушение в день » Здания с более чем 5 квартирами: $50–$150 за нарушение плюс $125 за нарушение в день
Класс C Нарушения, связанные с отопление и горячим водоснабжением	Очень опасное	**Незамедлительно**	• $250–$500 в день за каждое нарушение с даты размещения уведомления в здании (включительно) до даты устранения нарушения • $500–$1000 в день за каждое последующее нарушение в том же здании, если оно возникло в течение двух календарных лет подряд или, в случае HMC § 27-2029(a) (горячее водоснабжение), в течение двух отопительных сезонов подряд (с 1 октября по 31 мая) (отопление)
Класс C (все остальные)	Очень опасное	**24 часа**	• Не связано с отоплением, горячим водоснабжением, незаконно установленными устройствами и свинецсодержащими красками: » Здания с не более чем 5 квартирами: $50 за нарушение в день » Здания с более чем 5 квартирами: $50–$150 за нарушение плюс $125 за нарушение в день

*Ожидаемое увеличение сумм административных штрафов вступит в силу в декабре 2023 г. Домовладельцы могут найти новую информацию по ссылке **www.nyc.gov/hpd**.

Как только нарушение будет устранено, домовладелец обязан уведомить HPD о ликвидации проблемы посредством процесса сертификации. Зарегистрированные на данный момент владельцы/представители могут сертифицировать устраненные нарушения посредством электронной сертификации (eCertification) или заполнив документы, отправленные владельцу/представителю по почте. eCertification — это онлайн-приложение, с помощью которого владельцы и управляющие представители могут сертифицировать нарушения через Интернет. Для получения дополнительной информации об eCertification посетите страницу **www.nyc.gov/hpd**.

После того как владелец сертифицирует устранение нарушения, у HPD будет 70 дней на проведение повторной инспекции, чтобы подтвердить устранение проблемы. (HPD обязан проводить повторные инспекции в рамках сертификации по свинецсодержащим краскам и автоматическим дверям.) Если HPD выявит, что проблема не устранена, на владельца будет наложен штраф, а нарушение будет считаться неустраненным. Если HPD подтвердит устранение проблемы, нарушение может быть немедленно закрыто. Если HPD не сможет подтвердить устранение, нарушение будет закрыто через 70 дней на основании сертификации владельца (кроме проблем со свинецсодержащими красками, за которыми HPD по закону обязан следить).

Неустранение нарушений может повлечь за собой наложение Жилищным судом административных штрафов. Дополнительную информацию об административных штрафах и стоимости инспекции можно найти на странице **www.nyc.gov/hpd**. Чтобы в любое время просмотреть полный список неустраненных нарушений в вашем здании, перейдите по ссылке **www.nyc.gov/hpd** и выберите Find Building Data (Найти данные о здании). Если у вас нет доступа к компьютеру, вы можете попросить предоставить вам Сводку о нарушениях (Violation Summary), позвонив по телефону 212-863-6300.

C. Расширенные программы правоприменения

Здания, которые не устраняют проблемы своевременно и (или) у которых зафиксированные HPD нарушения накапливаются при отсутствии действительной сертификации их устранения, могут быть выбраны HPD для участия в расширенной программе правоприменения. Такие программы могут предусматривать выставление зданию счета за аварийный ремонт, оценку и включение в выставленный счет сборов, включение в выставленный зданию счет залога за переселение и наложение административных штрафов. Департамент финансов (Department of Finance, DOF) оформит счет за все расходы и сборы в рамках аварийного ремонта, что может привести к взиманию процентов, налогового залога и дополнительным мерам по взысканию задолженности. Наиболее серьезное наказание предусматривает назначение выбранного судом администратора, который будет осуществлять ежедневный контроль над недвижимостью.

Альтернативная программа правоприменения
Альтернативная программа правоприменения (Alternative Enforcement Program, AEP) каждый год выявляет 250 многоквартирных зданий с износом, в том числе налагает штрафы, издает распоряжения об устранении нарушений (Order to Correct) и берет на себя замену систем зданий, если владельцу не удается провести работы. Если здание будет выбрано для участия в программе AEP, уведомление получат и владельцы здания, и арендаторы.
https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/alternative-enforcement-program-aep.page

Устранение первопричин
Программа устранения первопричин (Underlying Conditions Program) позволяет HPD выдавать административные предписания владельцам жилых зданий об устранении факторов, которые вызвали или вызывают появление утечек и плесени. Каждый год HPD выбирает для участия в программе 50–100 зданий исходя из количества квартир с утечками и плесенью, а также из количества и степени серьезности нарушений. Владельцы зданий должны выполнить профессиональную оценку причины появления утечки или плесени в нескольких квартирах здания, а также устранить данные факторы и связанные с ними нарушения в течение четырех месяцев.
https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/underlying-conditions-program-ll6.page

Программа использования тепловых датчиков

В рамках программы использования тепловых датчиков (Heat Sensors Program) HPD выбирает 50 зданий, в которых ранее нарушалась подача отопления, и требует от владельцев этих зданий установить в каждой квартире тепловые датчики с подключением к Интернету для постоянного снятия показаний температуры. Во время отопительного сезона HPD даже при отсутствии жалоб будет проводить инспекции, чтобы проверить соблюдение требований к установке тепловых датчиков и подаче отопления и горячего водоснабжения.
https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/heat-sensors-program.page

Программа 7A

В рамках программы 7A суд назначает управляющих (согласно законодательству штата Нью-Йорк) для обслуживания частных зданий, условия проживания в которых угрожают жизни, здоровью и безопасности арендаторов. Управляющие в соответствии с судебным предписанием собирают арендную плату и используют эти деньги для предоставления арендаторам жизненно важных коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ. В отношении некоторых зданий, участвующих в программе 7A, HPD выделяет ограниченную финансовую помощь по программе 7A (7A Financial Assistance, 7AFA) для проведения ремонта или замены основных систем или для выполнения других ремонтных работ. Сотрудники HPD контролируют деятельность управляющих по программе 7A и реализуют программу кредитования 7AFA. **https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/7a-program.page**

Свидетельство об отсутствии притеснений

Программа засвидетельствования отсутствия притеснений (Certificate of No Harassment, CoNH) призвана сократить количество случаев притеснения арендаторов. Она обязывает владельцев зданий, участвующих в этой программе, получить сертификат от HPD перед получением разрешения в Департаменте градостроительства на проведение определенных видов работ. Получение сертификата возможно только после проверки сотрудниками HPD недавней истории здания на наличие притеснений в отношении арендаторов. Владельцы зданий, участвующих в этой программе, должны получать сертификат CoNH перед получением в DOB определенных разрешений, предусматривающих работы по сносу, а также изменение назначения или класса здания. Если будут установлены случаи притеснения арендаторов, владелец не сможет получить сертификат. Здания могут быть включены в эту программу, если они являются: 1) зданиями, рассчитанными на проживание в одноместной комнате (Single Room Occupancy, SRO); 2) зданиями в районах со специальным планированием; 3) зданиями, отобранными в рамках экспериментальной программы (Pilot Program).
https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/certification-of-no-harassment-conh.page

Отдел по борьбе с притеснениями
Отдел по борьбе с притеснениями (Anti-Harassment Unit, AHU) анализирует данные для выявления зданий и портфелей зданий, в которых могут отмечаться притеснения; инициирует судебные процессы для устранения ситуаций притеснения арендаторов (согласно законному определению); тесно сотрудничает с DOB и другими агентствами для решения проблем в зданиях, где невыполнение обслуживания используется с целью притеснения, и предоставляет арендаторам информацию об организациях, оказывающих юридические услуги. Сотрудники AHU проводят комплексные инспекции (от крыши до подвала), опрашивают арендаторов и подают иски по случаям притеснения в Жилищный суд, когда домовладельцы отказывают в предоставлении жизненно важных коммунальных услуг или не выполняют ремонт. **https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/tenant-harassment.page**

Программа превентивных проверок автоматических дверей
С июля 2023 года сотрудники HPD будут проверять и при необходимости фиксировать нарушения в отношении автоматических дверей в местах общего пользования. Здания выбираются для инспекции по данным, передаваемым в DOB и FDNY, — арендаторы не обязаны выявлять проблемы и сообщать о них. **https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/self-closing-doors.page**

III. Другая важная информация для владельцев

A. Доступ в квартиру для владельцев

По закону арендатор должен впускать владельца, его представителя или его работника в квартиру арендатора или в другое помещение, которое находится под контролем арендатора, для проведения проверки, выполнения ремонта или благоустройства, согласно требованиям HMC или других законов. Для посещения квартиры владелец должен заранее уведомить арендатора в письменной форме о дне и времени своего визита. Визит должен проходить с 9:00 до 17:00 в будние дни, кроме случаев, когда с арендатором согласовано другое время или возникла экстренная ситуация, которую необходимо решить незамедлительно. Если ремонт необходимо выполнить срочно для предотвращения ущерба недвижимости или травмирования людей, например при утечке в газопроводе или газовом оборудовании, утечке в водопроводе, засорах или плохом состоянии канализационной системы, протечке крыши, повреждении или опасном состоянии потолка, предварительное уведомление от владельца, представителя, подрядчика или рабочего не требуется. Любой подрядчик или представитель владельца должен предъявить арендатору свидетельство о том, что он уполномочен владельцем войти в помещение и выполнить работы.

B. Выселение

Домовладельцам запрещено не впускать жильцов в квартиры или притеснять их, чтобы вынудить покинуть квартиру. Если жильцы не выполняют свои обязанности, владельцы могут подать иск о выселении. Домовладельцам следует обратиться за юридической помощью, если они рассматривают подачу иска о выселении.

C. Притеснения

Притеснения со стороны владельца в попытке заставить жильцов выехать из своих квартир или отказаться от своих прав являются незаконными. Термин «притеснения» включает, помимо прочего, необоснованные уведомления о выселении, незаконную установку замков, угрозы и запугивание, завышение арендной платы, невыполнение ремонтных работ или непредоставление коммунальных услуг и умышленное создание для арендаторов проблем, связанных со строительными работами.

D. Выкуп

В Нью-Йорке действует ряд законов с рекомендациями о предложении выкупа, несоблюдение которых может привести к подаче арендатором иска против владельца в Жилищный суд. Домовладельцы должны ознакомиться с этими законами или обратиться за юридической помощью перед тем, как предлагать арендаторам выкуп. Арендаторы могут получить юридические и муниципальные услуги в ряде государственных учреждений, чтобы защитить себя от притеснений.

Согласно Местному закону 102 от 2019 г. (Закон о договоре выкупа), владельцы, заключающие договор выкупа с законным жильцом их здания, должны сообщить в HPD условия договора выкупа по адресу электронной почты **buyoutagreement@hpd.nyc.gov**. Для получения дополнительной информации посетите страницу Buyout Agreement Law (Закон о договоре выкупа) веб-сайта HPD.

E. Закон о конфиденциальности данных арендаторов

Согласно Местному закону 63 от 2021 г., владельцы многоквартирных домов, пользующиеся интеллектуальными системами доступа (без ключей), включая, помимо прочего, кнопочные брелоки, электронные или компьютерные устройства, карты радиочастотной идентификации, приложения для мобильных телефонов, биометрические идентификаторы или любые другие цифровые технические средства для обеспечения доступа в многоквартирные дома класса А, зоны общего пользования в таких многоквартирных домах или в отдельные квартиры, должны предоставить арендаторам текст политики хранения данных и обеспечения их конфиденциальности. Интеллектуальная система доступа должна иметь надежные меры и средства, позволяющие обеспечивать физическую безопасность и защищать данные арендаторов и их гостей. На данные, полученные при использовании этих систем, распространяются существенные ограничения — владельцам следует ознакомиться с законодательством или получить юридическую консультацию, если они планируют установить такую систему. Для получения дополнительной информации посетите страницу **https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/tenant-data-privacy-law.page**

Помимо этого, Закон о конфиденциальности данных арендаторов:

- предусматривает право частного обращения в суд по поводу незаконной продажи данных, собранных с помощью интеллектуальной системы доступа;
- ограничивает хранение справочных данных и информации, а также применение информации об использовании арендаторами коммунальных услуг и Интернета;
- запрещает злоупотребление интеллектуальной системой доступа с целью отслеживания частоты и времени пользования системой ради преследования или выселения арендатора, отслеживания статуса отношений арендатора с его гостями, сбора справочных данных о лицах, не являющихся арендаторами, а также распространения любых данных, собранных о несовершеннолетнем лице, без разрешения его родителей.

F. Строительные работы

Выполняя строительные и ремонтные работы в жилом здании, домовладелец по закону обязан обеспечить следующее:

- подать необходимые заявки и получить разрешения в Департаменте градостроительства;
- во время строительных работ следить за наличием необходимых путей эвакуации, исправностью существующих несущих конструкций и противопожарных устройств;
- надлежащим образом уведомлять арендаторов;
- в зданиях, построенных до 1978 г., согласно федеральному законодательству необходимо соблюдать технику безопасности, если во время работ повреждаются окрашенные поверхности с неизвестным содержанием свинца в краске. Местный закон 1 города Нью-Йорка от 2004 г. предусматривает дополнительные требования к технике безопасности во время работ, если в квартире здания, построенного до 1960 г., ребенок в возрасте до 6 лет регулярно проводит не менее 10 часов в неделю или если владелец здания, построенного в период между 1960 и 1978 гг., знает о наличии в здании свинецсодержащей краски.

Подача заявок и получение разрешений

Если у владельцев есть вопросы о необходимости получения в DOB разрешения для выполнения определенных типов работ, им следует посетить веб-сайт DOB по ссылке **www.nyc.gov/dob** либо проконсультироваться с профессиональным инженером (professional engineer, PE) или зарегистрированным архитектором (registered architect, RA), имеющими лицензию штата Нью-Йорк. Владельцам и их подрядчикам также рекомендуется ознакомиться с онлайн-порталом для приема заявлений DOB NOW, расположенным на общедоступном портале DOB NOW (**https://www.nyc.gov/site/buildings/industry/dob-now-public-portal.page**). **Если во время плановых работ по удалению асбеста нарушена система пожарной защиты и (или) пожарной безопасности, владелец должен направить в DEP план обеспечения безопасности на рабочем месте (Workplace Safety Plan) и получить разрешение в подразделении по технической экспертизе асбеста (Asbestos Technical Review Unit, A-TRU), которым совместно управляют Департамент по охране окружающей среды и DOB.**

Пожарная безопасность во время строительных работ
Во время выполнения строительных работ владельцы должны следить за наличием необходимых путей эвакуации, исправностью существующих несущих конструкций и противопожарных устройств. После передачи планов и получения разрешений подрядчики должны помнить об этих требованиях. Таким образом, в ходе строительных работ:

- запрещено перегораживать или каким-либо образом блокировать необходимые пути эвакуации, в том числе строительным мусором, новыми материалами или рабочим оборудованием;
- в случае удаления огнестойкого материала, который защищает соседние жилые квартиры, необходимо обеспечить его замену на время, в которое работы не производятся. Строительный кодекс 2022 года (пп. с §601.1 по §603.1.3) устанавливает требования к огнестойким материалам, используемым в различных видах жилых зданий;
- запрещается демонтировать или нарушать работу противопожарных систем (например, стояки гидрантов, спринклерные системы, сигнализации и т. д.), кроме случаев, когда это не нарушает требования Кодекса пожарной безопасности города Нью-Йорка.

DOB и HPD могут зафиксировать нарушения в случае несоблюдения правил пожарной безопасности во время строительных работ. Если заблокирован выход, отсутствует огнестойкий материал или противопожарные системы работают ненадлежащим образом, а арендаторы подвергаются риску, то, помимо регистрации нарушений, данные агентства могут предписать владельцу обеспечить присутствие пожарного сторожа (человека, у которого есть свидетельство о физической пригодности для такой работы, специально обученного и способного нести пожарную вахту), если проблему нельзя устранить немедленно. Штрафы за нарушения могут быть в пределах **$500–$10 000, а услуги пожарных сторожей обычно обходятся приблизительно в $750–$1250 за каждый 24-часовой период работы**.

Копию уведомления о плане защиты арендаторов можно найти на веб-сайте Департамента градостроительства по ссылке www.nyc.gov/site/buildings/tenant/tenant-protection-plan.page

Уведомления
Арендаторы должны получать уведомления, если предоставление **важных услуг** будет прекращено более чем на два часа. Владельцы многоквартирных домов должны распространять и вывешивать **уведомление о безопасном проведении строительных работ (Safe Construction Bill of Rights)**, когда они подают заявку на получение разрешения для выполнения работ, которые не считаются незначительной перепланировкой или обычным ремонтом. Владелец также должен передать в каждую заселенную квартиру **уведомление о плане защиты арендаторов (Tenant Protection Plan Notice)**, которое соответствует требованиям раздела 120.1.3 Административного кодекса г. Нью-Йорка в отношении такого плана, а также вывесить данное уведомление. Уведомление должно висеть до завершения описанных разрешенных работ. Текст объявления должен быть изложен на английском языке, а также предлагаться на испанском, арабском, гаитянском креольском, китайском, корейском и русском языках, если это необходимо.

Правила безопасного ведения работ
Подрядчики должны обязаться соблюдать правила техники безопасности при проведении работ во всех заявках на получение разрешения, если во время работ в зданиях, построенных до 1978 г., будут повреждены окрашенные поверхности, которые содержат или могут содержать свинец. Ведение работ должно соответствовать требованиям §27-2056.11 Административного кодекса и, если применимо, подраздела E или подраздела L части 745 титула 40 Свода федеральных нормативных актов. В применимых случаях компания, которая выполняет работы, также должна подать в DOHMH уведомление о начале работ, необходимое согласно §27-2056.11(a)(2). DOB или DOHMH могут провести инспекцию на основании жалоб на строительные работы с повреждением окрашенных поверхностей и образованием пыли, по результатам которой может быть наложен штраф в размере до $2000.

Работы по восстановлению газоснабжения
Помните, что работы по восстановлению газоснабжения всегда должны выполняться лицензированным сантехником. Домовладельцы могут найти дополнительную информацию об этапах работ по восстановлению на веб-сайте **nyc.gov/hpd** в разделе Gas (Газ).

IV. Ресурсы для владельцев

A. Подразделение по сохранению микрорайонов

Подразделение HPD по сохранению микрорайонов (Division of Neighborhood Preservation, DNP) понимает все трудности, связанные с управлением жилищной собственностью и ее содержанием. Каждое здание имеет свои собственные финансовые, физические и управленческие проблемы, и недвижимость является одной из крупнейших инвестиций, которые может сделать малый собственник. DNP предлагает кратковременное и долгосрочное индивидуальное консультирование, ориентированное на нужды конкретного здания. DNP может помочь владельцу:

- понять требования HMC и MDL к надлежащему содержанию недвижимости, чтобы она обеспечивала безопасное проживание всем арендаторам. Технический персонал, знающий требования HMC, может выполнить контрольный обход недвижимости, предоставляя рекомендации по приведению здания в соответствие с требованиями HMC, прежде чем будут зафиксированы нарушения;
- сориентироваться в процедурах, связанных со снятием нарушений;
- узнать о многочисленных займах, субсидиях и налоговых скидках или льготах, которые могут помочь содержать недвижимость, особенно если она требует значительных физических или финансовых вложений. Все зависит от конкретного типа и физического состояния здания.

B. Кредиты с низкой процентной ставкой или налоговые льготы

Отдел развития (Office of Development) HPD реализует несколько программ финансирования с предоставлением займов под низкие проценты и (или) налоговых льгот для содействия физической и финансовой стабильности и доступности находящихся в частном владении многосемейных и занимаемых владельцами зданий. Программы рассчитаны на здания всех размеров с разнообразными потребностями. Информацию о финансовой помощи для владельцев можно найти по ссылке **nyc.gov/letsinvest**.

C. Потеря права выкупа

Центр по делам районов города Нью-Йорка (Center for New York City Neighborhoods, CNYCN) направляет жителей Нью-Йорка, которым грозит потеря права выкупа жилья, в организации, предлагающие юридические услуги, консультации по жилищным вопросам и обучение по вопросам защиты прав потребителей. Дополнительную информацию можно получить на веб-сайте **https://cnycn.org**, а также по телефону 311 или 646-786-0888.

D. Служба помощи домовладельцам

Учитывая успех экспериментальной программы, HPD и Центр по делам районов города Нью-Йорка зимой 2023 года откроют расширенную Службу помощи домовладельцам (Homeowner Help Desk) для оказания помощи владельцам, которые столкнулись с переселением в пределах города. Помощь сообществам в накоплении и сохранении благосостояния с помощью домовладения является одной из основных целей, указанных в проекте мэра Эрика Адамса по обеспечению жильем (Housing Blueprint), и это расширение финансируется администрацией города ради содействия достижению этой цели, особенно для домовладельцев из числа цветного населения.

Помимо уже привычного предоставления домовладельцам, находящимся в трудной ситуации, консультаций по жилищным вопросам, финансовой помощи и юридических услуг Служба помощи займется разработкой креативных просветительских стратегий, чтобы информировать население о признаках хищения права собственности и различных видов мошенничества с собственностью. Служба помощи домовладельцам будет предоставлять индивидуальные консультации по жилищным вопросам, финансовую помощь и юридические услуги в различных сферах. Домовладельцам помогут разобраться в предлагающихся ресурсах и услугах и воспользоваться ими, например подав заявку в DEP/DOF на составление планов выплат и участие в таких программах, как Программа по отсрочке уплаты налогов на недвижимость и процентов (Property Tax and Interest Deferral Program, PTAID), получение освобождения от налога на недвижимость и налоговых скидок, а также займа на ремонт дома в рамках таких программ, как HomeFix. Экспериментальная программа также помогла составить Справочник для домовладельцев (Homeowner Handbook), который в настоящее время доступен на многих языках по ссылке **http://homeownerhelpny.org/handbook**. Заинтересованные домовладельцы могут получить дополнительную информацию, позвонив на горячую линию CNYCN по номеру 1-855-HOME-456 или посетив веб-сайт **https://homeownerhelpny.org/help-desk**.

E. Выбросы парниковых газов — отчетность и сокращение

На миллион зданий, расположенных в городе Нью-Йорке, приходится приблизительно две трети всех городских выбросов парниковых газов. Закон о сохранении климата (Climate Mobilization Act) от 2019 года содержал **Местный закон 97 (LL97)**, который устанавливает постепенно ужесточающиеся ограничения на выбросы парниковых газов для крупнейших зданий города начиная с 2024 г. Под действие LL97 попадет большинство зданий площадью более 25 000 кв. футов (2300 кв. м), а на здания, которые превышают свои годовые лимиты на выбросы, будут наложены финансовые санкции. Здания, содержащие доступное жилье и жилье с регулируемой арендной платой, не освобождаются от действия закона, но будут рассматриваться иначе.

Чтобы определить, попадает ли ваше здание под действие LL97, и если да, то какие требования вы должны соблюдать, ознакомьтесь с документом «Вопросы и ответы о соблюдении требований Закона LL97 в отношении жилья с регулируемой арендной платой и доступного жилья» (LL97 Compliance Guidelines for Rent Regulated and Affordable Housing FAQs), который можно найти по ссылке: **https://www.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdfs/services/ll97-faqs.pdf**.

Дополнительную информацию о законе и действиях владельцев, необходимых для его соблюдения, можно найти на странице: **https://www.nyc.gov/site/sustainablebuildings/ll97/local-law-97.page**.

Регулярно публикуемую новую информацию об изменениях в программах см. на веб-сайте NYC Accelerator **www.accelerator.nyc**. Данные также можно запросить по адресу электронной почты: **info@accelerator.nyc.gov**.

F. Обучение по жилищным вопросам

Реализуемая HPD Программа информирования и организации мероприятий для домовладельцев (Owner Engagement and Events, OEE) предлагает бесплатные занятия по множеству тем, представляющих интерес и для арендаторов, и для владельцев. Такие темы включают, помимо прочего, особенности владения недвижимостью в г. Нью-Йорке, права арендаторов, знакомство с Департаментом градостроительства и многое другое. Чтобы ознакомиться с полным каталогом предложений и узнать о предстоящих мероприятиях, посетите веб-сайт **https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/housing-info-classes.page** или позвоните по телефону 212-863-8830. Вебинары HPD о решении проблем со свинецсодержащими красками можно просматривать в записи онлайн: перейдите на страницу **www.nyc.gov/lead-based-paint**, прокрутите до раздела Owner Responsibilities (Обязанности владельца), а затем нажмите Webinars (Вебинары). Чтобы просмотреть запись вебинара о комнатных аллергенах (плесень и вредители), откройте страницу **https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/indoor-allergen-hazards-mold-and-pests.page** и нажмите Education (Образование).

G. Центр обслуживания клиентов HPD

ПОДРАЗДЕЛЕНИЕ ПО СОБЛЮДЕНИЮ КОДЕКСА

МАНХЭТТЕН
94 Old Broadway, 7th Floor, New York, NY 10027
212-863-5030

БРОНКС
1932 Arthur Avenue, 3rd Floor, Bronx, NY 10457
212-863-7050

БРУКЛИН
345 Adams Street, Brooklyn, NY 11201
212-863-8060

701 Euclid Avenue, Brooklyn, NY 11208
212-863-6620

СТАТЕН-АЙЛЕНД
10 Richmond Terrace, Staten Island, NY 10301
212-863-8100

КВИНС
120-55 Queens Boulevard, Kew Gardens, NY 11424
212-863-5990

СВИНЕЦСОДЕРЖАЩИЕ КРАСКИ
212-863-5501

ПОДРАЗДЕЛЕНИЕ ПО СОХРАНЕНИЮ МИКРОРАЙОНОВ

Бронкс и Манхэттен
1932 Arthur Avenue, 3rd Floor, Bronx, NY 10457
212-863-7100

Бруклин, Квинс и Статен-Айленд
345 Adams Street, 10th floor, Brooklyn, NY 11201
212-863-7400

Подразделение помощи в регистрации
100 Gold Street, 6th floor, Section E, New York, NY 10038
212-863-7000
register@hpd.nyc.gov

TimeTap

TIMETAP — это программа для онлайн-записи на прием, которая позволяет владельцам/арендаторам записаться на прием к выбранному сотруднику подразделения по соблюдению кодекса для обсуждения жалоб и нарушений, связанных с жилищными вопросами, либо к сотруднику подразделения по регистрации собственности для обсуждения вопросов ежегодной регистрации. Прием может осуществляться как по телефону, так и удаленно на платформе Microsoft Teams.

Чтобы получить дополнительную информацию и записаться на прием в подразделении помощи в регистрации через TIMETAP, посетите веб-сайт **https://hpdrau.timetap.com**. Чтобы записаться на прием в подразделении по соблюдению кодекса, откройте страницу **https://hpdcode.timetap.com**. После регистрации записи вы получите подтверждение по электронной почте.

Важные даты

Январь

- Ежегодное уведомление об оконных решетках
- Ежегодное уведомление об установке колпачков на ручки плиты
- Ежегодная инспекция для выявления аллергенов

С 1–16 января по 15 февраля

- Предоставить арендаторам ежегодное уведомление о предотвращении опасных факторов, связанных со свинецсодержащими красками

29 января

- Крайний срок предоставления ежегодного бюллетеня о подготовке к пожарам и чрезвычайным ситуациям

31 января

- Выбор альтернативной программы правоприменения

Февраль

15 февраля

- Крайний срок получения ежегодного уведомления от арендаторов

С 16 февраля по март

- Проверка квартир, которые не предоставили ежегодное уведомление

Апрель

С 1 апреля по 31 июля

- Ежегодная регистрация арендной платы в Департаменте по восстановлению жилищного фонда и общественных ресурсов

Июнь

С 1 июня по 31 августа

- Регистрация недвижимости в HPD
- Проверка котлов

Июль

- Выбор программы использования тепловых датчиков

Сентябрь

Проверка наличия необходимых знаков безопасности:

- Уведомление об утечках газа
- Уведомление о пожарной безопасности
- Знаки «Закрывайте дверь!»
- Сертификат о визитах инспектора
- Знак о сборе мусора
- Имя, фамилия и местоположение лица, имеющего ключи от котельной
- Указатель с номером этажа
- Номер дома на здании
- Имя, фамилия и адрес уборщика
- Уведомление об устройствах обнаружения дыма
- Максимальное количество жильцов в помещениях
- Уведомление о справочнике по жилищным вопросам
- Знак о чрезвычайной ситуации
- Расписка о получении ежегодного отчета о появлении постельных клопов
- Знак с номером регистрации недвижимости

Октябрь

С 1 октября по 31 мая

- Отопительный сезон

Декабрь

С 1 декабря по 31 декабря

- Подача ежегодного отчета о появлении постельных клопов