

**NYC**

Department of  
Housing Preservation  
& Development

[www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd)

# АЗБУКА

## ЖИЛИЩНЫХ ВОПРОСОВ



2021

# АЗБУКА ЖИЛИЩНЫХ ВОПРОСОВ

2021

## СОДЕРЖАНИЕ

|   |       |
|---|-------|
| Права и обязанности владельцев и арендаторов  | 3     |
| Безопасное проживание в своей квартире  | 4–22  |
| <b>I. УСЛОВИЯ</b>   | 4–11  |
| A. Отопление и горячее водоснабжение  | 4     |
| B. Детекторы угарного газа и дыма   | 5     |
| C. Замки  | 5     |
| D. Краска на основе свинца  | 6     |
| E. Плесень  | 7     |
| F. Вредители  | 8     |
| G. Ограждения на окнах  | 9     |
| H. Самозакрывающиеся двери  | 9     |
| I. Утечки газа  | 10    |
| J. Газовые плиты: крышки на ручки плиты   | 10    |
| K. Лифты  | 11    |
| M. Незаконное проживание в цокольном этаже и подвале  | 11    |
| <b>*НОВОЕ*</b> M. COVID-19  | 11    |
| <b>II. ЖАЛОБЫ, НАРУШЕНИЯ И ПРИНУДИТЕЛЬНОЕ ПРАВООПРЕДЕЛЕНИЕ</b>  | 12–14 |
| A. ПРОЦЕСС ПРЕДЪЯВЛЕНИЯ ПРЕТЕНЗИИ в HPD   | 12    |
| B. Нарушения  | 13    |
| C. Аварийные ремонтные работы   | 13    |
| D. Жилищный суд   | 13–14 |
| E. Жилищно-коммунальная администрация штата Нью-Йорк (HCR)  | 14    |
| F. Альтернативная программа контроля за соблюдением правил (AEP)  | 14    |
| G. Инициатива по активному сохранению жилищного фонда (PPI)   | 14    |
| <b>III. ПРИТЕСНЕНИЯ</b>   | 15–16 |
| <b>IV. РЕСУРСЫ АРЕНДАТОРОВ</b>  | 16–18 |
| A. Возбуждение дела в жилищном суде   | 16    |
| B. Предотвращение выселения   | 17–18 |
| <b>V. ДРУГИЕ ЖИЛИЩНЫЕ ВОПРОСЫ</b>   | 18–22 |
| A. Квартиры с регулируемой арендной платой  | 18    |
| B. Закон о конфиденциальности данных арендаторов  | 19    |
| C. Свидетельство о пригодности для проживания и оплата аренды   | 20    |
| D. Безопасность здания  | 20    |
| E. Планирование действий в чрезвычайных ситуациях и аварийные эвакуации для владельцев/управляющих зданий | 20–22 |
| F. Дискриминация  | 22    |
| G. Потеря права выкупа  | 22    |
| H. Ассоциации арендаторов   | 22    |
| I. Домашние животные  | 22    |
| <b>VI. ОБУЧЕНИЕ ПО ЖИЛИЩНЫМ ВОПРОСАМ</b>  | 23    |
| Ресурсы для нуждающихся в доступном жилье   | 23–24 |
| <b>I. КАК ПОДАТЬ ЗАЯВКУ НА ДОСТУПНОЕ ЖИЛЬЕ</b>  | 23–24 |
| <b>II. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ПОВЫШЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ</b>   | 24    |
| Ресурсы для владельцев  | 25    |
| <b>I. ПОДРАЗДЕЛЕНИЕ ПО СОХРАНЕНИЮ ЖИЛЫХ РАЙОНОВ (DNP)</b>   | 25    |
| <b>II. ЗАЙМЫ С НИЗКОЙ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКОЙ И ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ НАЛОГОВ</b>                                    | 25    |
| <b>III. СЛУЖБА ПОМОЩИ ДОМОВЛАДЕЛЬЦАМ</b>  | 25    |
| <b>IV. ТРЕБОВАНИЯ К ПОДАЧЕ ДОКУМЕНТОВ НА ДОГОВОР О ВЫКУПЕ</b>   | 25    |
| Полезная контактная информация по другим связанным с жильем вопросам                                      | 26–27 |
| Образец объявления о Справочном руководстве по жилищным вопросам  | 28    |
| Важные даты, о которых нужно помнить  | 29    |

# Права и обязанности владельцев и арендаторов

Владельцы и арендаторы имеют юридические обязательства друг перед другом. Департамент по сохранению и развитию жилищного фонда (HPD) города Нью-Йорка является одним из многих государственных органов, обеспечивающих выполнение этих обязательств. Этот буклет предназначен для того, чтобы помочь владельцам и арендаторам понять правила и нормы, касающиеся жилищных вопросов, и дать вам информацию о том, где можно получить помощь.

## ВЛАДЕЛЬЦЫ ЗДАНИЙ

Владельцы должны обеспечить, чтобы зоны общего пользования и отдельные квартиры в их зданиях были безопасными и содержались в хорошем состоянии согласно Кодексу по содержанию жилья (НМС) и Закону о многоквартирных домах (MDL). Наряду с другими обязанностями, владельцы должны:

- Предуспотреть и обеспечивать меры обеспечения безопасности, отопление, горячее и холодное водоснабжение и хорошее освещение.
- Сразу же решать проблемы с протечками, плесенью и вредителями и проводить ежегодные проверки этих условий.
- Обеспечить наличие детекторов дыма, детекторов угарного газа и предусмотреть подходящий пожарный выход.
- Обеспечить защиту детей, соблюдая правила в отношении краски на основе свинца и ограждений на окнах.
- Вывесить объявление о доступности "Азбука жилищных вопросов" в зоне общего пользования здания (образец объявления, которое должно быть вывешено, см. на обороте задней стороны обложки).
- Вывесить соответствующую табличку на доме, представить соответствующие документы в HPD и вывешивать соответствующие объявления для жильцов.

- Сдавать в аренду под жилье только законное жилое пространство, как определено в Свидетельстве о порядке использования недвижимости.
- Вести записи о соблюдении правил в отношении краски на основе свинца.

Владельцам жилищной собственности, имеющим три или более жилых единицы, а для 1–2 квартирных домов - если в этой собственности не проживают ни сам собственник, ни его ближайшие родственники, следует ежегодно регистрировать эти единицы на сайте HPD: [nyc.gov/propertyregistration](http://nyc.gov/propertyregistration).

Если здание сдается с взиманием фиксированной арендной платы, владелец должен ежегодно регистрировать арендную плату в Жилищно-коммунальной администрации штата Нью-Йорк - NYS Homes and Community Renewal (HCR) на сайте [nysocr.org](http://nysocr.org).

- Владельцы недвижимости не могут не впускать жильцов в квартиры или иным образом их притеснять, чтобы они покинули квартиру. Владельцы могут начать процесс по выселению, если жильцы не выполняют свои обязанности.

Более подробные сведения по всем затронутым выше темам представлены в этом документе или их можно найти на сайте [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd).

## АРЕНДАТОРЫ

Арендаторы должны ожидать проживания в безопасных, хорошо обслуживаемых зданиях, в которых:

- нет вредителей, протечек, плесени и других потенциально опасных условий.
- обеспечиваются основные услуги, такие как отопление, горячее и холодное водоснабжение и электричество.
- отсутствуют притеснения со стороны владельца и наемных работников владельца.

У арендаторов, проживающих в жилых единицах с фиксированной арендной платой, есть дополнительные права, связанные с таким статусом. Арендаторы могут выяснить, зарегистрированы ли их квартира и/или здание как имеющие фиксированную арендную плату, позвонив в NYS HCR по номеру **718-739-6400**

## ВХОД ВЛАДЕЛЬЦА В КВАРТИРУ

Закон предусматривает, что арендатор должен позволить владельцу или его или ее агенту или наемному работнику войти в квартиру арендатора или в другое помещение, находящееся под его или ее контролем, для проверки, выполнения ремонтных работ или улучшений, как этого требует НМС или другой закон. Владелец должен заранее письменно уведомить жильца о дате и времени, когда он или она желают получить доступ в квартиру. Время должно быть назначено между 9 утра и 5 вечера в течение рабочей недели, если только с жильцом не согласовано другое время или если ситуация не является чрезвычайной, требующей немедленного вмешательства. Когда требуется

или отправив электронное сообщение по адресу [rentinfo@nycshr.org](mailto:rentinfo@nycshr.org). Жильцы несут ответственность перед владельцами здания и другими жильцами.

- Они не вправе наносить повреждения зданию, ни намеренно, ни по небрежности.
- Жильцы отвечают за действия своих гостей.
- Арендаторы должны отвечать на ежегодные запросы владельца по поводу ограждений на окнах и карски на основе свинца и содержать в рабочем состоянии детекторы дыма и угарного газа.
- Арендаторы должны соблюдать законные положения договора аренды, вовремя вносить арендную плату, уважать права других жильцов и предоставлять доступ для ремонтных работ.

немедленное выполнение ремонтных работ, чтобы предотвратить повреждения имущества или нанесение травм людям, например, таких как устранение утечек в газовых трубах или водопроводе, починка засорившейся или неисправной канализации или протекающих крыш, либо треснувшего и находящегося в опасном состоянии потолка, от владельца, агента, подрядчика или рабочего не требуется заблаговременного уведомления. Любой подрядчик или агент владельца должен быть в состоянии продемонстрировать жильцу, что он уполномочен владельцем войти в помещение и выполнить работу.

# Безопасное проживание в своей квартире



## I. Условия

У жильцов есть несколько вариантов поведения, если условия в здании являются небезопасными или оно нуждается в хорошем ремонте. Жильцы в частных домовладениях с проблемами технического обслуживания должны, в первую очередь, уведомить владельца или управляющего зданием. Если устное уведомление не приведет к решению проблемы, жильцы могут отправить письменное уведомление заказным письмом с уведомлением о вручении. Важно сохранить эти записи на случай, если владелец не предпримет никаких действий для решения проблемы (проблем). Кроме того, большую часть жалоб жильцы могут адресовать городу, позвонив по номеру **311**, используя [311ONLINE](#) или **311Mobile** и, в случае квартир с фиксированной арендной платой или регулируемой арендной платой, - штату.

Для получения более подробных сведений по любым из указанных ниже условий зайдите на сайт HPD по адресу [nyc.gov/hpd](http://nyc.gov/hpd).

Effective October 2017

**NYC**  
Department of  
Housing Preservation  
& Development

**COLD WEATHER  
HEAT REQUIREMENTS**  
October 1st-May 31st

**DAY**  
6 a.m. – 10 p.m.  
At least **68°F** inside

**NIGHT**  
10 p.m. – 6 a.m.  
At least **62°F** inside

Below **55°F** outside

No outside temperature requirement

Tenants without heat should file a complaint through the **NYC311 Mobile App**, calling **311 (TTY 212-504-4115)**, or online at [nyc.gov/311](http://nyc.gov/311)

For more information, visit [nyc.gov/hpd](http://nyc.gov/hpd)

Отопление и горячее водоснабжение

## A. Отопление и горячее водоснабжение

**О**топление требуется с 1 октября по 31 мая, в период, называемый "отопительным сезоном". Владельцы зданий обязаны обеспечить жильцов отоплением в течение этих месяцев при следующих условиях:

- если наружная температура ниже 55 градусов по Фаренгейту (13 градусов по Цельсию) в период с 6 утра до 10 вечера, владельцы зданий должны обеспечивать обогрев квартир хотя бы до 68 градусов по Фаренгейту (20 градусов по Цельсию). HPD может зафиксировать нарушение, только если владелец не обеспечивает достаточный обогрев, когда температура ниже 55 градусов по Фаренгейту.
- с 10 вечера до 6 утра, независимо от наружной температуры, владельцы зданий должны обеспечивать обогрев квартир до температуры не ниже 62 градусов по Фаренгейту (17 градусов по Цельсию).
- владельцы зданий также должны обеспечивать жильцов горячей водой круглосуточно 365 дней в году, минимальная постоянная температура которой должна быть 120 градусов по Фаренгейту (48 градусов по Цельсию).

HPD вправе добиваться взысканий за нарушения в теплоснабжении в Жилищном суде. Владелец вправе удовлетворить требование о гражданско-правовом взыскании за первое нарушение, представив оплату 250 долларов вместе со своевременным Уведомлением об устранении нарушения. За проведение третьей или любой последующей инспекции, в результате которой будет выявлено нарушение теплоснабжения в тот же самый отопительный сезон (с октября по май) или нарушение горячего водоснабжения в течение календарного года, HPD дополнительно выставит счет на 200 долларов за такую инспекцию.

В июле 2020 г. HPD внедрила Программу тепловых датчиков (Heat Sensor Program), требующую от некоторых выбранных объектов недвижимости в виде многоквартирных домов, имеющих нарушения теплоснабжения, на которые поступили жалобы, установить в каждой жилой единице устройства, способные сообщать о температуре через Интернет. HPD будет в течение отопительного сезона проводить инспекционные проверки (без получения жалобы) на предмет соблюдения требований по установке тепловых датчиков и требований по теплоснабжению и горячему водоснабжению.

## В. Датчики угарного газа и дыма

**У**гарный газ (CO) не имеет запаха и чрезвычайно токсичен. Как правило, арендодателям требуется предоставить и установить хотя бы по одному утвержденному датчику угарного газа в каждой жилой единице и дать письменную информацию о том, как их проверять и обслуживать. Датчик должен иметь звуковой сигнал оповещения об окончании срока годности. Датчик угарного газа должен быть установлен в пределах 15 футов от основного входа в каждую спальню.

Арендодатели также должны установить в каждой квартире датчик дыма.

Арендаторы отвечают за сохранность и исправность обоих устройств. Если арендатор снимет датчик или забудет заменить в нем батарейку, он/она обязан(а) вернуть его в исправное рабочее состояние.

Для обеспечения безопасности арендаторы должны:

- проверять все детекторы не реже одного раза в месяц.

- заменять батарейки в детекторах не реже двух раз в год.
- Обратить внимание на звуковой сигнал, когда батарейка разрядится, и сразу же заменить ее.
- использовать в датчике только рекомендованные батарейки.
- ни в коем случае не закрашивать детекторы.

Арендаторам, проживающим в зданиях следующих классов, которые не содержат в исправности, потеряли или повредили детектор, требуется:

|   |   |
|---|---|
| <b>Здание класса А</b><br>(постоянное проживание) | Вернуть владельцу здания 25 долларов за каждый детектор дыма и каждый детектор угарного газа или 50 долларов за каждый комбинированный детектор дыма/угарного газа. Жилец должен осуществить оплату в течение одного года с даты установки. |
| <b>Здание класса В</b> (временное использование)  | Выплата компенсации владельцам недвижимости за любое из устройств не требуется  |
| <b>Частное жильё</b><br>(дома на 1–2 семьи)       | Вернуть владельцу здания 25 долларов за каждый детектор угарного газа. Жилец должен осуществить оплату в течение одного года с даты установки.  |

## С. Замки

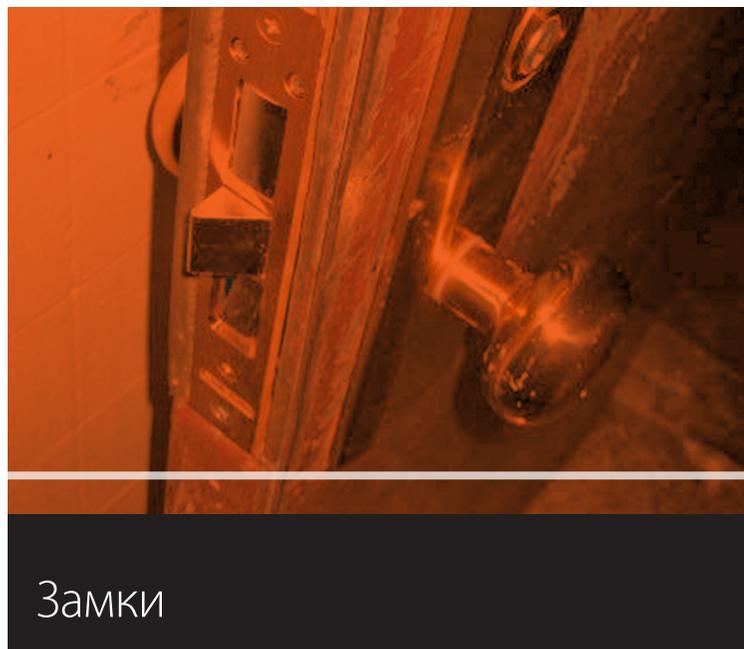
### ДВУХЦИЛИНДРОВЫЕ ЗАМКИ И ЗАПИРАЕМЫЕ НА ЗАМОК ОГРАЖДЕНИЯ НА ОКНАХ

**Д**вухцилиндровые замки на дверях и запираемые на замок ограждения на окнах, требующие использования ключа изнутри квартиры для отпирания или получения доступа к пожарному выходу, являются незаконными и должны быть сняты.

В случае пожара или другой чрезвычайной ситуации задержка на поиск или использование ключа может снизить шансы жильцов спастись. Жильцы могут защитить себя законными ограждениями на окнах, которые запираются системой защелок, проверив на ней этикетку с серийным номером, чтобы убедиться, что она одобрена для использования к городе Нью-Йорке.



Датчики угарного газа и дыма



Замки



## Краска на основе свинца

Новый план города Нью-Йорка LeadFreeNYC был выпущен в январе 2019 г. В нем изложены 45 отдельных инициатив, предпринимаемых мэрией и рядом городских органов для удаления свинца из зданий.

Чтобы узнать больше о предпринимаемых городом усилиях по предотвращению воздействия свинца зайдите на сайт LeadFreeNYC по адресу: [nyc.gov/leadfree](http://nyc.gov/leadfree)

Серия вебинаров HPD "Get Ahead of Lead" (Как избавиться от свинца), доступная с веб-страницы HPD "Lead-Based Paint" (Краска на основе свинца), [nyc.gov/lead-based-paint](http://nyc.gov/lead-based-paint), поможет вам больше узнать обо всех обязанностях и ответственности в рамках Местного закона 1 от 2004 г., как уже указано.



## D. Краска на основе свинца

**С**винец - это вредный для здоровья металл, который часто встречается в старой краске, которая может быть ядовитой для для маленьких детей, если образует пыль или хлопья. Маленькие дети могут проглотить пыль или хлопья свинцовой краски с подоконников или с пола. Свинец вызывает у маленьких детей проблемы с поведением и обучением. Хотя город Нью-Йорк запретил краску на основе свинца еще в 1960 г., она может еще оставаться в старых зданиях. Владельцы таких старых зданий несут ответственность за защиту жильцов от опасностей, связанных с краской на основе свинца. Владельцы недвижимости должны выявлять и устранять связанные с краской на основе свинца опасности в квартирах и зонах общего пользования таких зданий, если там живут маленькие дети, привлекая обученных и обладающих соответствующими соответствующей квалификацией рабочих и используя безопасные методы работы.

Согласно Местному закону 1, предполагается, что связанные с краской на свинцовой основе опасности существуют, если:

- здание было построено до 1960 г. (или между 1960 и 1978 гг., если владелец знает, что там есть краска на свинцовой основе), и
- в здании находится не менее трех квартир или в здании на одну или две семьи есть сдаваемая в аренду жилая единица, и
- в квартире проживает или проводит там не менее 10 часов в неделю ребенок младше шести лет.

Владельцы должны письменно опрашивать жильцов с помощью ежегодного заявления, имеющегося на сайте HPD, проживают ли с ними дети младше шести лет. В таком случае владельцам следует не реже одного раза в год проводить

осмотр квартир и зон общего пользования на предмет опасностей, связанных с красками на основе свинца.

Владельцы недвижимости могут нанимать квалифицированные компании для проведения проверок на предмет наличия в их зданиях краски на свинцовой основе и работать с упреждением, чтобы снизить риск наступления ответственности, связанной с краской на свинцовой основе. Нарушения, связанные с краской на основе свинца, должны устраняться обученными обладающими соответствующей квалификацией рабочими с применением безопасных методов работы и в сроки, определяемые законом и правилами HPD. Если владельцы смогут доказать, что в здании нет содержащей свинца краски, или выполнят мероприятия по снижению воздействия такой краски, используя подходящие методы и квалифицированных рабочих, и получат соответствующее освобождение от HPD, то требование ежегодного опроса арендаторов и проведения визуальных осмотров не будет применяться.

Владельцам следует знать о следующих изменениях в законе об опасностях, связанных с краской на основе свинца.

1. Согласно Местному закону 64 от 2019 г., определение термина "проживать" теперь подразумевает регулярно проводить не менее 10 часов в неделю в жилой единице, что касается как ребенка, проживающего в квартире, так и ребенка, который просто приходит в гости на этот период времени. Это новое определение ступило в силу в январе 2020 г.
2. Проверки на чистоту для подтверждения того, что после выполнения строительных работ не остается свинцовой пыли,

должны проводиться каждый раз, когда работы выполняются в здании, подпадающем под действие Местного закона 1. Пороговые уровни содержания свинцовой пыли в рабочих зонах, указывающие на отсутствие в них свинцовой пыли, в 2019 г. были снижены до значений:

- для пола: 10 или более микрограмм на квадратный фут
- для подоконников: 50 или более микрограмм на квадратный фут
- для оконных проемов: 100 или более микрограмм на квадратный фут

Пороговые уровни будут еще больше снижены в июне 2021 г. до следующих значений:

- для пола: 5 или более микрограмм на квадратный фут
  - для подоконников: 40 или более микрограмм на квадратный фут
  - для оконных проемов: 100 или более микрограмм на квадратный фут
3. Имеется значительное количество требований, связанных с краской на основе свинца, и каждый год HPD будет проверять все больше показателей. Если эти документы не будут храниться в течение 10 лет, могут налагаться значительные гражданско-правовые взыскания.
  4. Вступивший в силу в августе 2020 г. и дающий пять лет на его полное соблюдение, Местный закон 31 от 2020 г. устанавливает новое требование до августа 2025 г. проверить все сдаваемые в аренду жилые единицы в зданиях, построенных до 1960 г., на наличие свинца с привлечением дипломированного инспектора или эксперта

по рискам из независимого Агентства по охране окружающей среды (EPA). Если в жилую единицу вселяется ребенок младше шести лет, проверка должна быть выполнена в течение 1 года или до крайнего срока 9 августа 2025 г., в зависимости от того, что наступит раньше. Результаты должны быть предоставлены арендаторам. Если в жилой единице нет краски на основе свинца ИЛИ владелец надлежащим образом снизил воздействие свинца, удалив или закрыв его, как предписывается законом, владельцу следует обратиться с просьбой об Освобождении от многих требований Местного закона, подав заявление в HPD.

5. Владельцам недвижимости в виде зданий постройки до 1960 г. также требуется принимать меры для удаления краски на основе свинца с определенных поверхностей и/или снижения ее воздействия всякий раз, когда квартира передается другому арендатору, и до

вселения нового арендатора. В 2021 г., как это было предписано Местным законом 28 от 2020 г., HPD расширит принудительное применение требований при передаче жилья другому арендатору во время проводимых агентством обследований на предмет наличия связанных со свинцом опасностей внутри жилых помещений.

### РЕСУРСЫ ВЛАДЕЛЬЦЕВ НЕДВИЖИМОСТИ

- Чтобы узнать о бесплатных занятиях по ремонту дома без риска отравления свинцом, позвоните в Департамент здравоохранения и психической гигиены г. Нью-Йорка (DOHMH) по номеру **212-226-5323**. См. раздел Азбуки по доступным для владельцев займам и субсидиям, некоторые из которых специально предназначены для решения вопросов с краской на основе свинца. За бланками и информацией зайдите на сайт HPD [nyc.gov/lead-based-paint](https://nyc.gov/lead-based-paint)

- Вам не нужно нанимать профессионального специалиста для проведения ежегодного визуального обследования. Однако HPD настоятельно рекомендует, чтобы любой, кто проводит обследование, прошел онлайн-обучение по визуальной оценке, предлагаемое федеральным Министерством жилищного строительства и городского развития на сайте <https://apps.hud.gov/offices/lead/training/visualassessment/h00101.htm>.

### АРЕНДАТОРЫ

Арендаторам следует сообщать арендодателю об отслаивающейся краске в их квартире. Если арендодатель не отремонтирует отслаивающуюся краску или если работа будет выполняться небезопасным способом (например, с образованием пыли, распространение которой никак не ограничивается), арендаторам следует позвонить по номеру **311**. Арендаторы также могут позвонить по номеру **311** чтобы узнать, как предотвратить

отравление свинцом, узнать, где можно провести тестирование своих детей, получить информацию о влиянии свинца на беременность, а также запросить брошюры и материалы о предотвращении отравления свинцом.

### От арендаторов требуется:

- заполнять и возвращать Ежегодное уведомление (Annual Notice), касающееся краски на свинцовой основе, которое они получают от своего арендодателя.
- уведомлять арендодателя в письменной форме, если ребенок младше шести лет вселяется к вам для постоянного проживания или регулярно проводит с вами больше 10 часов в неделю, или если у вас появился младенец.

### Арендаторы должны:

- часто мыть полы, подоконники, руки, игрушки и пустышки.
- напомнить своему врачу проверить ваших детей на отравление свинцом в возрасте одного года и двух лет.

## Е. Плесень

У некоторых людей плесень может вызывать аллергические реакции, раздражения или приступы астмы. Для роста плесени нужна вода или влага, поэтому для владельцев зданий важно быстро устранять протечки.

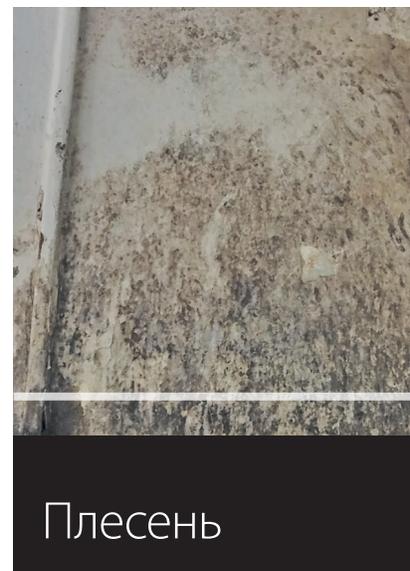
Жильцы могут помочь предотвращению роста плесени на поверхностях в ванной комнате или кухне, используя вытяжные вентиляторы или открывая окна, и часто мыть поверхности. Арендаторы должны сообщать владельцам своих домов о протечках и признаках роста плесени. Если меры по устранению не будут приняты, позвоните по номеру **311**.

Для ликвидации плесени могут потребоваться лицензированные подрядчики; владельцы недвижимости и арендаторы могут прочитать больше об этих требованиях на сайте HPD [nyc.gov/hpd](https://nyc.gov/hpd) или зайти на сайт DOHMH по адресу [nyc.gov/doh](https://nyc.gov/doh).

### ПРИЧИНЫ НАРУШЕНИЙ

Программа устранения причин нарушений (Underlying Conditions Program) позволяет HPD выдавать владельцам жилых зданий административные предписания по устранению причин, которые вызвали или вызывают протечки и создают условия для роста плесени.

HPD каждый год выбирает здания для участия в программе на основании числа квартир, пораженных плесенью и имеющих протечки, и числа и серьезности нарушений. От владельцев недвижимости требуется исследовать причину образования протечек и плесени в нескольких квартирах в здании и устранить эти условия и связанные с ними нарушения в течение четырех месяцев. В случае невыполнения владельцами этих требований HPD может возбудить против них дело в Жилищном суде. Размер гражданско-правового взыскания составляет 1000 долларов за каждую жилую единицу при минимуме в 5000 долларов.



Плесень



## Вредители

### Ф. Вредители

**Т**араканы, мыши и крысы могут представлять опасность для людей с заболеваниями дыхательной системы, такими как, например, астма. Первый шаг к уничтожению вредителей заключается в ликвидации источников их питания и доступа к источникам воды. Лучший способ борьбы с тараканами и мышами - заделать отверстия и трещины, убирать отбросы и не разводить грязь, а также использовать безопасные пестициды. Владельцам зданий следует совместно с подрядчиком по борьбе с вредителями выявить места заражения и определить способы борьбы с ними. Владельцы могут защитить свои здания от вредителей, своевременно устраняя протечки и контролируя сбор мусора. Жильцы могут помочь этому, складывая еду и мусор в закрытые емкости и избавляясь от хлама.

Чтобы узнать больше о вредителях, см. документ ДОНМН «Безопасный контроль вредителей» по адресу [www.nyc.gov/doh](http://www.nyc.gov/doh).

#### ПОСТЕЛЬНЫЕ КЛОПЫ

Постельные клопы - это насекомые жваво-красного цвета, которые могут вырастать до размера яблочных семечек.

Постельные клопы питаются человеческой кровью, но не являются переносчиками болезней. Заражение паразитами может распространяться по квартирам, когда постельные клопы проползают через маленькие щели или трещины в стенах и полах. Раннее обнаружение постельных клопов — залог предотвращения серьезного заражения. Чтобы подробнее узнать о постельных клопах, их выявлении и борьбе с ними, пройдите бесплатный онлайн-курс HPD "Bedbug Management" (Борьба с постельными клопами) на английском или испанском

языке по ссылке [nyc.gov/hpd](http://nyc.gov/hpd) или зайдите на сайт ДОНМН по адресу [www.nyc.gov/doh](http://www.nyc.gov/doh).

Согласно закону штата Нью-Йорк, арендодателям следует нанимать для уничтожения клопов в квартирах только тех специалистов по борьбе с вредителями, у которых есть лицензия Департамента сохранения окружающей среды штата Нью-Йорк (NY State Department of Environmental Conservation (DEC)).

Специалист по борьбе с вредителями должен провести проверку для подтверждения наличия постельных клопов, обнаружить и уничтожить места их укрытия, обработать квартиру чистящими средствами или пестицидами и нанести последующие контрольные визиты, чтобы убедиться в том, что клопы не появились снова.

Когда вы позвоните по номеру **311** чтобы пожаловаться на наличие постельных клопов, оператор службы **311** может вас спросить, допустимо ли, чтобы HPD привел для участия в проверке собаку, обученную вынюхивать постельных клопов. Если присутствие собаки недопустимо, инспектор HPD проведет визуальный осмотр. Решение о нарушениях будет вынесено, если инспектор сможет визуально убедиться в присутствии живых клопов. Большое количество нарушений в связи с наличием постельных клопов в здании может привести к усиленному применению мер принудительного исполнения.

Владельцы недвижимости должны каждый год в электронном виде сообщать информацию о появлениях постельных клопов в их зданиях в HPD по адресу <https://hpdcrportal.dynamics365portals.us/bedbugs/> в течение декабря.

## Г. Ограждения на окнах

**К**аждый год маленькие дети получают травмы или гибнут в результате падений из неогражденных окон. Эти смерти и травмы легко предотвратить.

Закон требует от владельцев посылать жильцам многоквартирных домов (строений с тремя и более квартирами) ежегодное уведомление касательно ограждений на окнах. Он также требует, чтобы владельцы предоставили и надлежащим образом установили одобренные ограждения на окнах всех квартир, где проживает ребенок не старше 10 лет, включая ванные комнаты на первом этаже, окна, выходящие на балкон или террасу и окна в каждом помещении общего пользования на любом этаже. Исключениями из этого закона являются окна, выходящие на пожарную лестницу, и окна на

первом этаже, которые являются требуемым запасным выходом, поскольку пожарные лестницы начинаются на втором этаже.

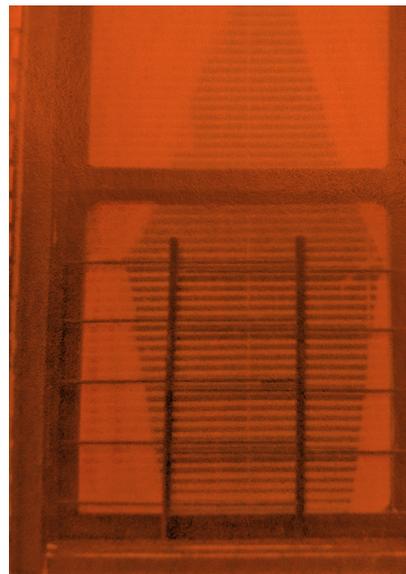
Если арендаторы или жильцы по какой-либо причине хотят иметь ограждения на окнах, даже если у них не проживают дети не старше 10 лет, арендатор может подать запрос в письменном виде, и арендодатель должен установить ограждения. Например, заказать ограждения на окнах могут захотеть жильцы, к которым в гости приводят внуков, родители, осуществляющие совместную опеку, и жильцы, которые осуществляют уход за ребенком.

Арендаторам следует позвонить по номеру **311** если требуемые или заказанные ограждения на окнах не были установлены, если они кажутся ненадежными или неправильно установленными или если в оконном проеме

остался незащищенный зазор размером больше четырех с половиной дюймов (11,5 см).

Арендаторы не должны снимать или отвинчивать ограждения на окнах с любой целью, включая установку кондиционеров. На сайте Департамента здравоохранения и психической гигиены (Department of Health and Mental Hygiene) ([nyc.gov/doh](http://nyc.gov/doh)) можно найти дополнительную информацию по следующим вопросам:

- ежегодные уведомления
- требования к установке одобренных ограждений на окнах
- отступления от правил



## Ограждения на окнах

## Н. Самозакрывающиеся двери

**С**амозакрывающиеся двери в квартирах и общедоступных вестибюлях являются критическим компонентом пожарной безопасности.

Самозакрывающиеся двери никогда не должны блокироваться и могут помочь воспрепятствовать распространению огня по всему зданию.

В многоквартирных домах всех типов требуется, чтобы самозакрывающимися были следующие двери:

- входные двери здания
- входные двери блоков
- двери пожарных лестниц
- двери пожарных лестничных клеток
- двери надстроек

- двери помещений мусоропроводов
- другие двери, ведущие в общий холл/на лестницы (в коммерческие помещения здания, в зоны автопарковки и т.д.)



## Самозакрывающиеся двери



## Утечки газа

### I. Утечки газа

**У**течки газа могут спровоцировать пожары и взрывы. Очень важно, чтобы вы и члены вашей семьи знали, как распознать утечку газа и что делать при подозрениях на утечку. Утечку газа можно распознать по следующим признакам:

**Запах**—отчетливый сильный запах, похожий на запах тухлых яиц

**Вид**—белое облако, легкий или густой туман, пузыри в стоячей воде, клубящаяся пыль или погибшие или погибающие без причины растения

**Звук**—Грохот, шипение или свист

От владельцев недвижимости требуется, чтобы они вывешивали объявление и давали информацию арендаторам о том, что делать при подозрении на утечку газа.

При подозрении на утечку газа каждому следует:

1. Быстро открыть ближайшие двери и окна, а затем немедленно покинуть здание; запрещается пытаться найти место утечки. Запрещается включать или выключать любые электроприборы, запрещается курить или зажигать спички, а также запрещается пользоваться в здании домашним или сотовым телефоном;

2. Покинув здание и отойдя от него на безопасное расстояние, немедленно позвоните по номеру **911** чтобы сообщить о предполагаемой утечке газа;

3. Позвонив по номеру **911**, позвоните в газовую службу, обслуживающую данное здание.

Восстановление газоснабжения всегда должно выполняться лицензированным газовщиком. За информацией о действиях для восстановления владельцы недвижимости могут зайти на сайт [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd) и поискать **Gas (Газ)**.



## крышки на ручки плиты

### J. Газовые плиты:

#### крышки на ручки плиты

**В**ладельцы многоквартирного дома, населенного арендаторами, должны обеспечить газовые плиты крышками на их ручки, если владелец знает или по идее должен знать о проживании в квартире ребенка младше шести лет. Семьи могут отказаться от крышек на ручки плиты, предоставив арендодателю письменный отказ. Владельцы также должны обеспечить крышки на ручки плиты в жилой единице без ребенка младше шести лет, если арендатор попросит об этом. Кроме того, от владельца требуется

ежегодно предоставлять жильцам уведомление, в котором излагаются обязательства, освещенные в законе.

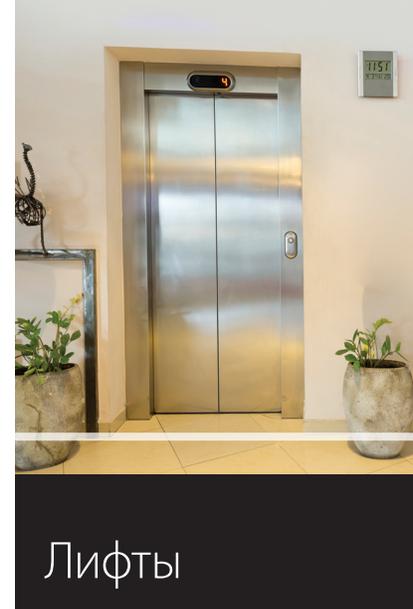
## К. Лифты

**П**одразделение лифтов (Elevator Division) Отдела зданий г. Нью-Йорка (NYC Department of Buildings) осуществляет надзор за использованием и работой лифтов в зданиях г. Нью-Йорка, приводя в исполнение положения Жилищного кодекса города Нью-Йорка и других стандартов. Позвоните или

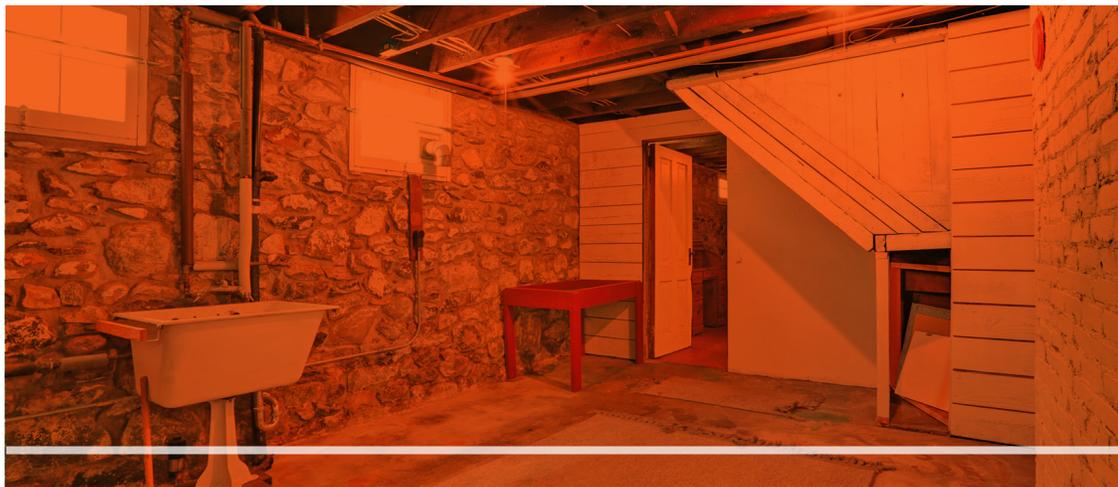
зайдите на сайт службы **311** чтобы подать жалобу на плохую работу лифта.

Если представляющее непосредственную опасность нарушение работы лифта не будет устранено в течение срока, допускаемого DOB, HPD вправе попытаться решить проблему с использованием

своей Программы аварийных ремонтов (Emergency Repair Program) или других механизмов принудительного исполнения.



Лифты



Незаконное проживание в цокольном этаже и подвале

## L. Незаконное проживание в цокольном этаже и подвале

**Ц**окольные этажи и подвалы - это совершенно разные помещения и для них предусмотрены разные виды законного использования. Цоколь - это этаж здания, который частично располагается ниже уровня мостовой, но не менее половины его высоты находится выше уровня мостовой. Подвал - это закрытое пространство, более половины высоты которого находится ниже уровня мостовой. Цокольные этажи и подвалы нельзя заселять, если только условия

не будут отвечать минимальным требованиям по освещенности, объему воздуха, санитарии и обеспечению выхода и если не будет получено одобрение Городского отдела зданий.

Подвалы в домах на одну и две семьи НИКОГДА не могут законно сдаваться в аренду.

Владельцы незаконно переделанных цокольных этажей и подвалов могут подвергнуться гражданско-правовым и уголовным взысканиям.

Жильцы нелегальных

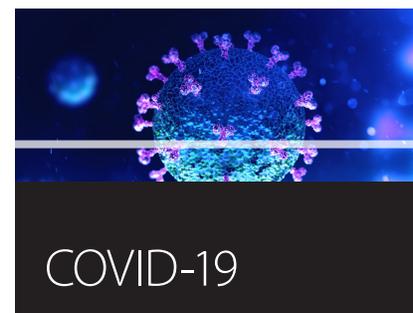
квартир в цокольном этаже и подвале подвергаются таким потенциальным опасностям, как отравление угарным газом, недостаточная освещенность и вентиляция и затрудненный выход в случае пожара.

Город вправе потребовать, чтобы жильцы освободили или покинули такую квартиру.

Выселенным жильцам предлагаются услуги по предоставлению временного жилья (Emergency Housing Services) через HPD.

## M. COVID-19

**В**следствие беспрецедентного воздействия на г. Нью-Йорк эпидемии COVID-19, г. Нью-Йорк и HPD разработали перечень ресурсов для каждого нуждающегося в помощи. По поводу жилищных ресурсов и обновлений услуг HPD зайдите на нашу Интернет-страницу обновлений в связи с эпидемией COVID-19 (COVID-19 Updates) на сайте [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd).



COVID-19



## II. Жалобы, нарушения и принудительное правоприменение

Регистрация собственности требуется ежегодно для всех жилых зданий с 3 или более жилыми единицами или для 1-2 квартирных домов, если в данной недвижимости не проживает ни владелец, ни его ближайшие родственники. Регистрационная информация используется, чтобы связаться с владельцами недвижимости по поводу жалоб, полученных HPD, и нарушений, зафиксированных HPD, а также другими городскими организациями в случае чрезвычайных происшествий с недвижимостью. Чтобы более подробно узнать, как выполнить регистрацию, владельцам недвижимости зайти на сайт [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd) и поискать рубрику **Property Registration (Регистрация недвижимости)**. Владельцам недвижимости настоятельно рекомендуется дать контактную информацию в виде адреса электронной почты, чтобы обеспечить наискорейшую и самую прямую связь с организацией.

### A. Процесс подачи жалоб в HPD

Арендаторы могут подать жалобу в HPD, позвонив по номеру 311, используя ТТУ **212-504-4115**, или воспользовавшись онлайн-службой **311 ([nyc.gov/311](http://nyc.gov/311))** круглосуточно 7 дней в неделю. Жалобы по поводу отопления и горячего водоснабжения можно также подать через мобильное приложение **311**.

После того как арендатор подаст жалобу по поводу жилищных условий в службу **311**, эта служба передаст жалобу в HPD. Зарегистрированный владелец получит уведомительный звонок или электронное письмо. Уведомление выполняется только чтобы сообщить владельцу о проблеме и никогда не закрывает жалобу. (Замечание для владельцев: если вы не зарегистрированы должным образом, вы можете пропустить важное уведомление от HPD!) Позвонить могут также и арендатору, чтобы убедиться, что положение исправлено. Если от арендатора не будет получено подтверждение исправления, на место может быть направлен инспектор.

Помимо реагирования на конкретную жалобу, HPD всегда будет проводить проверку на предмет наличия или отсутствия девяти проблем безопасности:

- Наличие исправных детекторов дыма.
- Наличие исправных детекторов угарного газа.
- Запрещенные решетки на окнах.
- Дверные замки, требующие ключа для выхода.
- Ограждения на окнах, если в данной жилой единице проживает ребенок младше 11 лет.
- Самозакрывающиеся входные двери жилой единицы.
- Отслаивающаяся краска, если в жилой единице проживает ребенок младше шести лет.
- Плесень.
- мыши, тараканы и крысы.



## В. Нарушения

Если инспекторы HPD зафиксируют нарушения, время, которое будет дано владельцу для их устранения, будет зависеть от серьезности нарушений. Вы можете увидеть все нарушения, имеющиеся в здании, на сайте HPD с помощью [HPDONLINE](#). HPD отправит по почте Уведомление о нарушении в адрес управляющего агента, зарегистрированного в HPD (или напрямую владельцу, если управляющего агента не имеется). Если владелец при регистрации собственности предоставил адрес электронной почты, HPD также отправит владельцу информацию о нарушениях электронным письмом. Нарушения в части отопления и горячего водоснабжения вывешиваются в здании во время проведения инспекции. В Кодексе по содержанию жилья имеется три класса нарушений: А, В и С.

| Класс нарушения   | Тип           | Время, прошедшее с момента уведомления, в течение которого владелец должен устранить нарушение, прежде чем гражданско-правовые взыскания начнут увеличиваться |
|---|---------------|---|
| Класс А   | Неопасные     | <b>90 день</b>  |
| Класс В   | Опасные       | <b>30 день</b>  |
| Класс С: Краска на основе свинца, ограждения на окнах, плесень, мыши/тараканы и крысы | Особо опасные | <b>21 день</b>  |
| Класс С: Нарушения норм отопления и горячего водоснабжения                            | Особо опасные | <b>Немедленно</b>   |
| Класс С: (все прочие)   | Особо опасные | <b>24 часа</b>  |

Как только состояние нарушения будет устранено, обязанностью владельца недвижимости является уведомление HPD о том, что положение исправлено посредством процесса сертификации. Зарегистрированные на данный момент владельцы/агенты могут сертифицировать нарушения как устраненные посредством электронной сертификации - eCertification или путем заполнения документов, отправленных владельцу по почте. Чтобы узнать больше о системе eCertification, владелец может перейти в режиме онлайн на сайт [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd).

Невыполнение устранения нарушений может также привести к наложению гражданско-правовых санкций Жилищным судом. Для получения дополнительной информации о штрафах и плате за инспектирование зайдите на сайт [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd).

## С. Аварийные ремонтные работы

Если владелец не устранил нарушения класса С, Город вправе выполнить аварийные ремонтные работы или обратиться по поводу таких работ, чтобы устранить нарушения за счет владельца. Город следует законам, управляющим закупками, организацией подрядных работ, заработной платой и другими вопросами, что может сделать такие работы значительно более дорогостоящими, чем та цена, которая получилась бы у владельца, если бы он/она выполнил(а) эту работу или заключил(а) договор подряда для выполнения этих работ.

Город выставит через Департамент финансов счет владельцу недвижимости, в который войдет стоимость аварийного ремонта плюс связанные с этим сборы и/или стоимость отправки подрядчика, чтобы он попытался выполнить ремонтные работы. Если владелец не выполнит оплату, она оформляется как залог на имущество. Залог будет включать проценты и может быть продан и/или оформлен без права выкупа для получения суммы долга.

## Д. Жилищный суд

Подразделение жилищных споров (HLD) Департамента HPD возбуждает иски в Жилищном суде, добиваясь распоряжений суда для исправления условий и применения гражданско-правовых санкций, где это уместно. HLD добивается устранения нарушений в области отопления горячего водоснабжения, подает судебные иски, добиваясь восстановления газоснабжения и, если в здании много опасных нарушений, HLD вправе подать комплексный иск, добиваясь устранения всех нарушений в здании и соответствующих гражданско-правовых взысканий. HLD также вправе добиваться гражданско-правовых взысканий в тех случаях, когда владелец ложно подтверждает устранение нарушений, и вправе добиваться гарантий доступа, чтобы дать возможность HPD устранить создающие непосредственную опасность нарушения, если HPD было отказано в доступе владельцем недвижимости. Помимо того, чтобы добиваться устранения нарушений, HLD вправе добиваться обеспечения исполнения постановлений судов, таких Предписания о выполнении ремонта/ Предписания о выселении или Предписания, выданные в рамках Альтернативной программы контроля за соблюдением правил (Alternative Enforcement Program) или Программы устранения причин нарушений





(Underlying Conditions Program). HLD также вправе подать иск, добиваясь назначения администратора 7-A, если владелец недвижимости оказался полностью неспособен содержать недвижимость в надлежащем состоянии и условия в здании опасны для жизни и здоровья жильцов и не обеспечивают их безопасности.

Жилищный суд также является тем местом, где владельцы и арендаторы разрешают множество юридических споров. Арендаторы, проживающие в частных домовладениях, у которых есть проблемы с содержанием квартир или которые столкнулись с притеснениями со стороны владельца недвижимости, вправе подать иск в Жилищный суд. Это действие называется Иском арендатора (Tenant Action) или Иском по сохранению жилого фонда НР (НР Action). Когда арендаторы придут в Жилищный суд, им помогут подготовить Приказ о предоставлении обоснования и получить дату явки в суд на слушание дела. Когда арендатор будет подавать иск НР, ему будет разрешено заполнить бланк запроса осмотра, чтобы до наступления даты заседания суда был произведен осмотр состояния жилья. Арендаторам выдаются инструкции о том, как вручить Приказ о предоставлении обоснования как владельцу, так и НРД. В день слушания дела в суде как арендатору, так и владельцу предоставляется возможность изложить свою позицию в присутствии юриста НРД. Если судья сочтет, что в здании есть нарушения, он может предписать владельцу устранить их в течение указанного периода времени. Если владелец не выполнит предписание суда, арендатор вправе вернуться в суд, чтобы добиться гражданско-правовых санкций или признания невыполнения распоряжений суда. Судьи вправе штрафовать владельцев, которые отказываются исправить нарушения после выдачи им предписания на их устранение. Подача иска НР - это более безопасный и быстрый способ решить свои жилищные проблемы и защитить свои права, чем отказ от внесения арендной платы, который может привести к выселению. Чтобы лучше понимать свои права, вам следует добиться консультации юриста. Информацию о том, как получить юридические услуги, можно найти в этом буклете в разделе "Ресурсы арендатора".

## Е. Жилищно-коммунальная администрация штата Нью-Йорк (НСР)

Помимо звонка в НРД, чтобы сообщить о нарушениях кодекса, арендаторы, проживающие в квартирах в регулируемой арендной платой, у которых есть проблемы с условиями в их доме, могут обратиться в НСР и подать жалобы. После получения свидетельских показаний от владельцев и арендаторов НСР может выдавать письменные предписания о снижении арендной платы по причине неоказания услуг.

Арендаторы могут выяснить, зарегистрирована ли их квартира как имеющая фиксированную арендную плату, позвонив в NYS HCR по номеру **718-739-6400** или отправив электронное письмо по адресу [rentinfo@nyshcr.org](mailto:rentinfo@nyshcr.org).

Жильцы с регулируемой арендной платой могут также заполнить бланк с описанием ухудшившихся условий обслуживания, таких как отсутствие газоснабжения или отопления или снижение качества обслуживания здания или условий внутри квартир, на сайте НСР:

<http://www.nyshcr.org/Forms/Rent/>



## Ф. Альтернативная программа контроля за соблюдением правил (АЕР)

Альтернативная программа контроля за соблюдением правил - Alternative Enforcement Program (АЕР) - это расширенная программа принудительного правоприменения. НРД выявляет аварийные многоквартирные дома (критерии имеются в законе), чтобы обратить на них особое внимание, включая наложение штрафов, выдачу Предписаний об устранении нарушений (Orders to Correct) и полномочий на замену систем здания, если владелец бездействует.

Каждый год НРД назначает для участия в АЕР 250 разных многоквартирных домов. Владельцы недвижимости могут избежать АЕР, вовремя устраняя нарушения и удостоверяя их устранение.

Как владельцы недвижимости, так и арендаторы будут уведомлены, если их здание будет выбрано для АЕР.

## Г. Инициатива по активному сохранению жилищного фонда (РР)

Инициатива по активному сохранению жилищного фонда (РР) Департамента НРД - это наступательный подход к выявлению и ликвидации не соответствующих стандарту физических условий в многоквартирных зданиях до того, как они придут в состояние, угрожающее здоровью и безопасности жильцов, и станут представлять опасность для качества ближайших окрестностей. Используя инициативу РР, НРД заблаговременно выявляет неблагополучные здания и обеспечивает владельцам средства и стимулы для решения проблем с качеством жилья. Каждый год НРД будет давать оценку аварийным домам с целью направить их на путь к стабильности. НРД будет проводить обследование зданий для оценки потребностей и активно добиваться того, чтобы помочь владельцам справиться с проблемами домов, находящихся в угрожающем состоянии. В домах с явными признаками аварийного состояния Бюро активного принудительного правоприменения Департамента НРД проводит инспекционные проверки от крыши до подвала. Для зданий, имеющих не критические недостатки, НРД будет придумывать подходящие индивидуальные стратегии, чтобы помочь обеспечить улучшение условий. В число мероприятий могут входить ссуды на ремонт под низкие проценты, финансовое консультирование и направления за помощью к специалистам, а также агрессивные действия, включая принудительное правоприменение и судебные действия согласно Кодексу по содержанию жилья.

### III. Притеснения

Притеснения со стороны владельца с целью выселить жильцов из их квартир или заставить их отказаться от своих прав являются незаконными. В число примеров могут входить:

- Отсутствие предложений заключить или возобновить договор аренды или постоянные попытки заплатить вам за то, чтобы вы выехали из своего дома или отказались от своих прав ("отступные").
- Предложение отступных, сопровождающееся:
  - угрозами, запугиванием или использованием непристойной брани.
  - попытками связаться с вами по месту работы, не получив на это вашего письменного разрешения.
  - предоставлением ложной информации в связи с предложением отступных.
- Обращение к вам по поводу выкупа без предоставления вам следующей информации в письменном виде:
  - цели обращения и того, что обращение выполняется от имени владельца.
  - вашего права отказаться от предложения и продолжать жить в своем доме.
  - вашего права обратиться за советом к юристу и искать информацию о юридических услугах на сайте HPD.
  - о том факте, что если вы уведомите владельца в письменном виде о том, что вы не хотите, чтобы к вам обращались по поводу любого предложения отступных, владелец будет не вправе обращаться к вам по этому поводу в течение 180 дней, если только вы не уведомите владельца в письменном виде когда-либо раньше, что вы заинтересованы в обсуждении отступных, или если только суд не разрешит владельцу обсуждать с вами предложение о выкупе.
- Обращение к вам с предложением отступных до истечения 180 дней после того, как вы письменно уведомили владельца о том, что не хотите, чтобы к вам обращались по этому поводу.
- Необоснованные уведомления о выселении или незаконные блокировки.
- Угрозы и запугивание, например, ночные телефонные звонки, включая звонки, чтобы побудить или попросить вас съехать из своего дома или отказаться от своих прав.
- Назначение завышенной цены за квартиру с регулируемой арендной платой.
- Отказ произвести необходимые ремонтные работы и предоставить коммунальные услуги.
- Намеренное создание для жильцов связанных со строительством проблем, таких как работа после окончания рабочего времени, блокирование входов или отказ от уборки лишней пыли и мусора.
- Неуместное требование обратиться за медицинской помощью, пройти лечение или отказаться от лечения.

За помощью или по поводу обращений за юридическими услугами по причине любого из перечисленных выше условий жильцам следует обратиться в Управление мэрии по защите прав арендаторов (Mayor's Office to Protect Tenants) на сайте [www.nyc.gov/tenantprotection](http://www.nyc.gov/tenantprotection) или позвонив по номеру **311**.

Как об условиях содержания жилья, так о притеснениях, вызываемых неспособностью владельца недвижимости обеспечить необходимые ремонтные работы или коммунальные услуги, следует сообщить в Группу по борьбе с притеснениями (Anti-Harassment Unit (AHU)) Департамента HPD, позвонив по номеру **311**. АНУ попытается связаться с жильцами и/или провести инспекционные проверки в ответ на эти жалобы.

Жильцы из жилых единиц с контролируемой или фиксированной арендной платой, которые считают, что арендодатели их притесняют, могут обратиться в Жилищно-коммунальную администрацию (HCR). HCR приводит в исполнение жилищные законы в жилых единицах с регулируемой арендной платой и может взимать штрафы с владельцев, признанных виновными в притеснениях. Информацию можно получить на сайте [nyschr.org](http://nyschr.org) или **1-866-ASK-DHCR (1-866-275-3427)**.



Арендаторы могут связаться с Офисом защитника арендаторов (ОТА) Департамента зданий по телефону **(212) 393-2949** или [TenantAdvocate@buildings.nyc.gov](mailto:TenantAdvocate@buildings.nyc.gov). Этот офис служит ресурсом для жильцов, испытывающих неудобства из-за строительных работ в жилых многоквартирных домах.

Арендаторы могут иметь основания для возбуждения судебного иска против владельца в Жилищном суде, если имеют место притеснения. Арендаторы имеют право проконсультироваться с адвокатом или нанять адвоката перед возбуждением любого судебного иска. По поводу информации о бесплатной или недорогой юридической помощи см. предыдущую страницу этого документа или обратитесь в свою местную жилищную организацию, в общественный совет или к выборному должностному лицу. О создании опасных условий (таких как небезопасное строительство) или отсутствии услуг (например, об отсутствии отопления/горячей воды или снятии сантехники и отсутствии ее своевременной замены) следует сообщить по номеру **311**. Арендаторы потом могут использовать подачу этой жалобы и зафиксированные впоследствии нарушения в поддержку либо иска в Жилищном суде, либо действия НСД.

Арендаторы также могут подавать жалобы прямо в Оперативную группу по предотвращению притеснения арендаторов (Tenant Harassment Prevention Task Force), отправив электронное письмо по адресу [THPT@hpd.nyc.gov](mailto:THPT@hpd.nyc.gov), если притеснения принимают форму строительных работ или неоказания основных услуг. Оперативная группа - это сотрудничество HPD, Департамента зданий г. Нью-Йорка, Генеральной прокуратуры штата Нью-Йорк и Жилищно-коммунальной администрации штата Нью-Йорк. По мере необходимости, THPT может проводить совместные инспекционные проверки, фиксировать нарушения и издавать приказы и инициировать дополнительные действия по принудительному правоприменению.

В 2018 г. HPD запустил свою пилотную программу Certificate of No Harassment (Сертификат об отсутствии притеснений) (CoNH), которая нацелена на дома с высоким уровнем аварийности и сменой владельца в определенных жилых районах, обнаруженные случаи притеснений, требования о полном выселении и активное участие в Альтернативной программе контроля за соблюдением правил HPD в зданиях по всему городу. Перед получением от Департамента зданий определенных разрешений, касающихся сноса или изменения права пользования или владения, владельцы этих зданий должны получить CoNH. Этот новый инструмент касается более 1000 зданий в городских кварталах с высоким риском. Если вы проживаете в доме, подпадающем под действие CoNH (относящемся либо к упомянутой выше пилотной программе, либо к двум другим программам CoNH), и владелец недвижимости подаст заявку на CoNH, вы получите уведомление от HPD или от нанятой HPD по контракту организации с запросом ваших комментариев по поводу притеснений в этом доме.

Если вы ощущаете угрозу с точки зрения вашего иммиграционного статуса, позвоните на горячую линию для иммигрантов штата Нью-Йорк (NY State Immigration Hotline) в Офисе штата Нью-Йорк для новых американцев (NYS Office for New Americans) по номеру **1-800-566-7636** и вас соединят с нужной организацией, которая окажет вам помощь.

## IV. Ресурсы арендаторов

### A. Возбуждение дела в Жилищном суде

Арендаторы вправе инициировать судебный процесс или обратиться за помощью в НСР против владельцев недвижимости, которые не исправляют условия, или по поводу притеснений. Арендаторы могут получить помощь в представлении этих дел на рассмотрение суда или подаче в НСР через следующие организации, оказывающие юридические услуги:

- **Общество юридической помощи - Legal Aid Society: 212-577-3300**
- **Юридические услуги города Нью-Йорка - Legal Services NYC: 917-661-4500**
- **Центр городского правосудия - Urban Justice Center: 646-459-3017**
- **Наберите номер 311 для получения дополнительной информации, зайдите на сайт [nyc.gov/311](http://nyc.gov/311) или [nyc.gov/hpd](http://nyc.gov/hpd).**

Горячая линия Housing Court Answers (HCA) (Отвечает жилищный суд) также предоставляет информацию о судебных процедурах, правилах и нормах для арендодателей/арендаторов, предъявлении нарушений жилищного законодательства, обращениях за бесплатной юридической помощью, и обращениях в местные общественные организации по поводу жилищных проблем. Они открыты с 9.00 до 17.00 с понедельника по четверг, и до них можно дозвониться по телефону **212-962-4795**.

## В. Предотвращение выселения

Процедуры выселения за неуплату: Единственным законным способом выселения не вносящего арендную плату жильца является судебное разбирательство по поводу выселения за неуплату в Жилищном суде. Владельцы здания должны уведомить арендатора о задержке арендной платы, о том, каков баланс, и о том, что при неуплате арендатор будет выселен. Через три дня после выдачи уведомления или устного требования арендной платы владелец может подать иск за неуплату в Жилищный суд и представить документы на арендатора. Арендатор должен лично ответить на ходатайство в секретариате жилищного суда. После этого секретарь сообщит арендатору дату суда. В день суда у арендатора есть возможность представить судье Жилищного суда свои возражения по иску. Желательно, чтобы арендатор консультировался с юристом всякий раз, когда дело касается судебных разбирательств по поводу выселения. Владельцы должны получить судебное решение о владении и "гарантировать" направление городского судебного исполнителя для выселения арендатора. У арендаторов могут быть возражения по требованию арендной платы в здании, которое было незаконно изменено, и/или для которого нет действующего Свидетельства о пригодности для проживания, указывающего, что арендуемая площадь может быть законно заселена.

Процедуры выселения после истечения срока аренды: Владелец может начать упрощенное судопроизводство по поводу владения квартирой по причине нарушения арендного договора. Если договор аренды жилья содержит положение, предусматривающее прекращение действия договора за совершение "зловредных действий", владелец может предпринять процедуры выселения за предосудительное поведение. "Зловредными действиями", как правило, считается постоянное вопиющее поведение, которое угрожает здоровью, безопасности или спокойствию соседей. Для выселения владельцы должны представить доказательства, свидетельствующие о том, что поведение арендатора отвечает этому стандарту. Прежде чем начать судебное разбирательство, арендодатель должен вручить предварительное извещение, прекращающее договор аренды. Владелец также может начать переходящие судебные разбирательства по другим причинам, таким как незаконная субаренда, неосновное место проживания, незаконное использование или истечение срока договора аренды, в котором продление не предписывается законом.

### ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ

Для определенных лиц с низким доходом, которым были оформлены документы Жилищного суда и которым требуется помощь для предотвращения выселения, предусмотрены бесплатные юридические услуги. Для получения дополнительной информации позвоните по номеру **212-577-3300** или **311**.

### ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО АРЕНДНОЙ ПЛАТЕ

Семьи и отдельные лица с задолженностями по арендной плате, которые могут оказаться под угрозой выселения, вправе обратиться за помощью по арендной плате по программе One-Shot Deal администрации NYC HRA (Администрация человеческих ресурсов города Нью-Йорка). Позвоните на информационную линию HRA по телефону **718-557-1399**, чтобы получить дополнительную информацию.



Если вы получаете помощь наличными средствами/ социальную помощь, вы вправе рассчитывать на помощь в оплате задолженности по аренде. Вам следует пойти в Центр занятости (Job Center) HRA и обсудить свою ситуацию с кем-нибудь из Подразделения по борьбе с бездомностью (Homelessness Diversion Unit).

### ПОЖИЛЫЕ ЛЮДИ

Пожилые люди, получившие Уведомление о выселении или письменное уведомление от своего домовладельца, могут получить помощь по предотвращению выселения и направления к юристам. Город также оказывает содействие при выселении лицам старше 60 лет, имеющим умственные или физические нарушения. Для получения помощи позвоните по номеру **311**.





## СЕТЬ ЦЕНТРОВ ПО ПРЕДОТВРАЩЕНИЮ БЕЗДОМНОСТИ HOMEBASE

Семьи, находящиеся на грани бездомности, могут получить доступ к обширной сети базирующихся по соседству служб, работающих по договору с Департаментом по делам бездомных города Нью-Йорка (NYC Department of Homeless Services), чтобы помочь им остаться в своих сообществах и избежать поселения в приюте. Среди услуг, которые могут быть предложены, есть следующие:

- посредничество между семьей или арендатором и домовладельцем
- планирование семейного бюджета
- срочная помощь по аренде
- профессиональная подготовка и направление на работу
- содействие в получении льгот и пособий (социальное обеспечение ребёнка, продовольственные талоны, налоговые льготы, государственное медицинское страхование)

Если вы или кто-то из ваших знакомых испытывает домашний кризис, позвоните по номеру **311** или зайти на сайт [311 онлайн чтобы найти ближайший офис сети HOMEBASE](#).

## СУБСИДИИ НА ОПЛАТУ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО КВАРТПЛАТЕ ДЛЯ ОДИНОКИХ ВЗРОСЛЫХ И СЕМЕЙ

Администрация человеческих ресурсов (Human Resources Administration (HRA)) г. Нью-Йорка может оказать помощь жильцам, имеющим юридическое владение квартирой, или заявителям, которые были выселены, но чьи домовладельцы хотят продолжать сдавать квартиру в аренду, оплачивая их задолженности через субсидию на задолженности по арендной плате. Субсидии предоставляются получателям социальной помощи и тем, кто не имеет права на социальную помощь. Это право имеют семьи и одинокие взрослые люди. Позвоните на информационную линию HRA по телефону **718-557-1399**, чтобы получить дополнительную информацию.

Зайдите на сайт [311 в Интернете или позвоните по номеру 311](#), чтобы обратиться в Центр занятости HRA в своем районе и подайте заявление на получение субсидии на погашение задолженности по квартплате.

## ОРГАНИЗАЦИЯ HOUSING COURT ANSWERS

Организация Housing Court Answers (HCA) также имеет горячую линию, если вам нужна помощь по оплате задолженности по квартплате. Позвоните, если ваше дело рассматривается в Жилищном суде, но при этом имеется уважительная причина для задержки арендной платы, например, смерть члена семьи, серьезная болезнь, потеря работы или сокращение часов работы, и если ваш доход сейчас достаточно высок, чтобы вы могли оплачивать аренду в будущем, а сумма задолженности не является «неподъемной». HCA не предоставляет прямую финансовую помощь, а направляет обращающихся в благотворительные организации и информирует о правилах получения помощи, установленных Администрацией по человеческим ресурсам города Нью-Йорка (NYC Human Resources Administrations). Персонал и волонтеры у информационных стоек во всех Жилищных судах отвечают на вопросы о порядке судопроизводства и заполнении бланков. Они также могут направить вас к поставщикам юридических услуг и в другие организации и учреждения по предотвращению выселения, а также посоветовать соответствующие информационные ресурсы. Большая часть персонала говорит по-английски и по-испански.

## V. Другие жилищные вопросы

### A. Квартиры с регулируемой арендной платой

Для получения более подробной информации относительно правил арендной платы см. брошюру Управления мэрии по защите арендаторов на сайте <https://www1.nyc.gov/content/tenantprotection/pages/tenant-protection-laws> и брошюру генерального прокурора *Changes in New York state Rent Law: What You Need to Know (Изменения в законе об аренде штата Нью-Йорк: что нужно знать)* на сайте <https://ag.ny.gov/sites/default/files/changes-in-nys-rent-law.pdf> или, если вы полагаете, что ваш домовладелец нарушил закон о защите арендаторов Нью-Йорка, обратитесь в Генеральную прокуратуру по номеру телефона **(800) 771-7755; TDD/TTY бесплатная линия: (800) 788-9898**.

### ПОВЫШЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Владельцам квартир с фиксированной или регулируемой арендной платой требуется каждый год с 1 апреля по 31 июля регистрировать размеры арендной платы через Интернет с помощью автоматизированной системы HCR. Владельцы также должны подавать заявки на повышение арендной платы на основании благоустройства отдельных квартир или всего здания. Арендаторы могут узнать в HCR о возможностях повышения арендной платы на основании ежегодных постановлений Рекомендательного совета по арендной плате (Rent Guidelines Board), Реновации отдельных квартир (Individual Apartment Improvements, IAI) или Капитального ремонта (Major Capital Improvements, MCI). Арендаторы также могут обратиться за юридической помощью, чтобы определить, является ли законным повышение арендной платы. Для получения дополнительной информации по любому из этих вопросов обратитесь в HCR, набрав номер **718-739-6400** или зайдите на сайт [portal.hcr.ny.gov/app/ask](http://portal.hcr.ny.gov/app/ask).

## ПРОДЛЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

Как правило, арендаторам жилых единиц с фиксированной арендной платой должно предлагаться возобновление договоров аренды в форме, одобренной НСР, на один или два года (на выбор арендатора) по ставке, установленной Рекомендательным советом по арендной плате (Rent Guidelines Board). Владелец должен письменно уведомить о возобновлении договора на бланке продления договора аренды (Renewal Lease form, RLF) DHCR, направив уведомление по почте или вручив лично в руки не ранее, чем за 150 дней, но не позднее чем, за 90 дней до истечения срока действия текущего договора аренды. После получения предложения о возобновлении договора у арендатора есть 60 дней, чтобы выбрать срок договора аренды, подписать этот договор и вернуть его владельцу. Если арендатор не примет предложение о возобновлении договора аренды в течение 60 дней, владелец имеет право отказаться продлевать договор, а также может обратиться в суд для выселения арендатора после истечения срока действия текущего договора аренды. После того как арендатор подпишет RLF и вернет его владельцу, владелец должен вернуть арендатору полностью подписанный и датированный экземпляр в течение 30 дней. Возобновление должно вступить в силу в день его подписания и возврата арендатору или после этой даты, но не ранее даты истечения срока действия текущего договора аренды. Как правило, договор аренды и любые повышения арендной платы не имеют обратной силы.

## В. Закон о конфиденциальности данных арендаторов

Согласно Местному закону 63 2021 г., владельцы многоквартирных домов, пользующиеся интеллектуальными системами доступа (без ключей), включая кнопочные брелоки, электронные или компьютерные устройства, радиочастотные идентификационные карты, приложения мобильных телефонов, биометрические идентификаторы или другие цифровые средства для предоставления доступа в многоквартирные дома класса А, зоны общего пользования в таком многоквартирном доме или в отдельные квартиры, должны предоставлять арендаторам текст политики хранения данных и конфиденциальности. Система интеллектуального доступа должна иметь надежные средства обеспечения безопасности и защиты данных арендаторов и их гостей.

### ВЛАДЕЛЬЦЫ ЗДАНИЯ С ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНЫМ ДОСТУПОМ ИЛИ ТРЕТЬИ СТОРОНЫ:

- Должны получить отдельное согласие в письменной форме или через мобильное приложение для сбора от пользователя справочных данных для использования в системе интеллектуального доступа
- Могут собирать только следующий минимальный объем идентификационных и справочных данных, необходимых для использования системы интеллектуального доступа:
  - имя пользователя;
  - номер квартиры и другие двери или зоны общего пользования, к которым пользователь имеет доступ с помощью такой системы интеллектуального доступа в таком здании;
  - предпочтительный способ связи с пользователем;
  - информация о биометрических идентификаторах пользователя (таких как отпечатки пальцев, голосовые отпечатки, сканы сетчатки глаза), если в такой системе интеллектуального доступа используется информация о биометрических идентификаторах;
  - номер удостоверения личности или любой идентификатор, связанный с физическим оснащением, используемым для входа в здание, включая радиочастотные идентификационные карты, bluetooth или другие аналогичные технические протоколы;
  - пароли, пасс-коды, имена пользователя и контактную информацию, которые используются по отдельности или совместно с другими справочными данными для предоставления пользователю входа в здание, квартиру дома или зону общего пользования здания с системой интеллектуального доступа посредством системы интеллектуального доступа здания или для доступа к любым онлайн-инструментам, используемым для управления учетными записями пользователей, имеющим отношение к такому зданию;
  - информацию об аренде, включая даты заселения, и, если применимо, выезда; и
  - время и способ доступа только в целях безопасности.
- Должны уничтожить все имеющиеся в их распоряжении идентификационные данные, собранные или полученные такой системой интеллектуального доступа, не позднее 90 дней после сбора или создания таких данных, за исключением идентификационных данных, хранящихся в обезличенной форме.
- Не могут продавать, сдавать в аренду или раскрывать собранные ими данные другому лицу, если только это не требуется по закону или лицо является оператором системы интеллектуального доступа, а арендатор предоставил свое согласие на это.
- Не могут использовать систему спутниковой навигации или другую аналогичную систему в своей системе интеллектуального доступа для отслеживания местоположения пользователей вне зданий.
- Не могут использовать данные, собранные в системе интеллектуального доступа, в целях, отличных от предоставления доступа и мониторинга входов и выходов, а также доступа в зоны общего пользования в здании, ограничивать время входа в здание или требовать использования системы интеллектуального доступа для получения доступа в квартиру арендатора. Никакая информация не может использоваться в целях преследования или выселения арендатора.



## **КРОМЕ ТОГО, ЗАКОН О КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТИ ДАННЫХ АРЕНДАТОРОВ:**

- Предусматривает частное право обращения в суд в случае незаконной продажи данных, собранных с помощью системы интеллектуального доступа.
- Ограничивает хранение справочных данных и информации, а также использование информации в отношении использования арендаторами ЖКХ и Интернета.
- Запрещает злоупотребление системой интеллектуального доступа в целях отслеживания частоты и времени пользования системой для преследования или выселения арендатора, отслеживания статуса отношений арендатора со своими гостями, сбора справочных данных от лица, которое не является арендатором, а также распространения любых собранных данных о несовершеннолетнем лице без разрешения родителя.

Текст местного закона б3 см. по адресу [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd).

## **С. Свидетельство о пригодности для проживания и оплата аренды**

У арендаторов могут быть возражения по требованию арендной платы в здании, которое было незаконно изменено, и/или для которого нет действующего Свидетельства о пригодности для проживания, указывающего, что арендуемая площадь может быть законно заселена. У каждого арендатора складываются свои особые обстоятельства, и арендаторам, чтобы защитить свои права, всегда следует обращаться за юридическим советом, вместо того чтобы просто решить не платить за аренду.

## **D. Безопасность здания**

Арендаторам следует уведомлять владельцев здания и полицию о любой незаконной деятельности в здании. Владельцы должны сообщать в полицию о незаконной деятельности в их здании. Для защиты зданий от торговцев наркотиками и вандалов управляющий зданием, комендант или владелец должны незамедлительно ремонтировать сломанные замки или домофоны.

Чтобы узнать больше о том, как повысить безопасность в многоквартирных домах, посмотрите видеоролик НРД на эту тему на сайте [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd).

## **E. Планирование действий в чрезвычайных ситуациях и аварийные эвакуации для владельцев/управляющих зданий**

### **ЧРЕЗВЫЧАЙНЫЕ СИТУАЦИИ В ЗДАНИЯХ И ЭВАКУАЦИИ ИЗ ЗДАНИЙ**

Владельцам зданий и управляющим зданиями настоятельно рекомендуется рассмотреть и обсудить вопросы готовности к чрезвычайным ситуациям с жильцами зданий, а также с работающим в зданиях обслуживающим персоналом. Сюда входят следующие ключевые элементы:

- **Кодекс пожарной безопасности города Нью-Йорка (New York City Fire Code) требует, чтобы все владельцы многоквартирных жилых зданий подготовили и раздали руководство по готовности к различным чрезвычайным ситуациям, в том числе, к пожару, и вывесили определенные уведомления.** В руководствах жильцам предоставляется подробная информация и указываются ссылки на веб-сайты, содержащие дополнительную информацию. Их можно найти по адресу <https://www1.nyc.gov/assets/fdny/downloads/pdf/codes/nyc-apartment-building-emergency-guide.pdf>. Владельцы многоквартирных жилых зданий также должны распространить Ежегодный бюллетень готовности к пожарам и чрезвычайным ситуациям 2020–2021 (Emergency Fire and Emergency Preparedness Annual Bulletin) от 29 января 2021 г. Этот бюллетень можно здесь: <https://www1.nyc.gov/assets/fdny/downloads/pdf/codes/2020-2021-fep-annual-bulletin.pdf>. Объявления Close the Door (Закройте дверь) должны быть вывешены в тот момент, когда отсылаются бюллетени. Объявления "Закройте дверь" можно найти здесь: <https://www1.nyc.gov/assets/fdny/downloads/pdf/codes/close-the-door.pdf>.
- **Жильцы с ограниченными возможностями и особыми требованиями к доступу и функциональными потребностями должны уведомить владельца о любых особых мерах, которые могут им понадобиться в чрезвычайной ситуации;** например, следует ли сообщать им об отключении лифтов. Владельцы/управляющие должны быть готовы удовлетворить эти запросы. Жильцам здания с ограниченными возможностями и особыми требованиями к доступу и функциональными потребностями также настоятельно рекомендуется разработать свой собственный план и систему поддержки на случай эвакуации из здания. От владельцев зданий требуется выслать анкету на тему готовности в чрезвычайных ситуациях/плана эвакуации (Emergency Preparedness/Evacuation Planning Checklist) вместе с инструкцией по готовности к чрезвычайным ситуациям (Emergency Preparedness Guide). Анкету можно найти здесь: <https://www1.nyc.gov/assets/fdny/downloads/pdf/codes/individual-emergency-checklist.pdf>. В случае пожара (наиболее вероятное обстоятельство, когда может потребоваться немедленная эвакуация) обслуживающему персоналу здания также потребуются эвакуироваться, и их может не оказаться в непосредственной близости ко всем жильцам здания и/или они не смогут оказать помощь всем жильцам. Планы эвакуации должны учитывать не только отказ лифтового



оборудования, но и воздействие длительных отключений электропитания и подачи воды. Жильцы здания также должны поставить в известность домоуправление, если у них есть особые потребности, в особенности, если они пользуются инвалидным креслом или другим устройством для передвижения в высотном здании или они не способны услышать сигналы тревоги. Возможным вариантом являются эвакуационные устройства, в особенности, для длительных отключений, хотя и требуется индивидуальное планирование. Моменты, которые следует учитывать в отношении этих устройств, можно найти на странице ресурсов готовности к чрезвычайным ситуациям (Emergency Preparedness Resources) на сайте Mayor's Office for Persons with Disabilities (Офис мэра по делам людей с ограниченными возможностями) по адресу [www.nyc.gov/MOPD](http://www.nyc.gov/MOPD).

- **Четкая коммуникация между владельцами и арендаторами повысит безопасность всех жильцов и персонала в случае чрезвычайной ситуации.** Владельцы/управляющие должны оценить свою способность сообщить критически важную информацию всем жильцам здания путем использования систем здания (таких как внутренняя телефонная связь и системы пожарной сигнализации), электронная почта или рассылка текстовых сообщений. Обслуживающему персоналу здания (если таковой имеется) и владельцам/управляющим здания также нужно иметь надежную возможность обмениваться информацией друг с другом. Следует рассмотреть возможность создания альтернативных средств связи на случай отключения электропитания или другого нарушения обычной телефонной связи. Владельцам следует также при регистрации здания в HPD указать круглосуточный конфиденциальный номер телефона, чтобы эта служба могла донести до вас важную информацию в случае чрезвычайной ситуации. Владельцы должны разместить временное уведомление с информацией на случай чрезвычайной ситуации в месте общего пользования в здании перед прогнозируемой природной чрезвычайной ситуацией, после стихийного бедствия и после того, как им становится известно о выходе коммунальных систем из строя на более чем 24 часа. Владельцам также следует подумать о том, чтобы вывесить уведомления на каждом этаже или сообщить жильцам напрямую. Вы можете получить образец такого уведомления на сайте HPD по адресу <https://www1.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdfs/services/emergency-notification.pdf>.
- **Владельцы зданий/управляющие и/или обслуживающий персонал здания просматривать системы аварийных уведомлений,** поддерживаемые Управлением по чрезвычайным ситуациям города Нью-Йорка (New York City Department of Emergency Management), Департаментом полиции города Нью-Йорка (New York City Police Department), и/или частные системы уведомлений, чтобы оказаться информированными о чрезвычайных ситуациях, которые могут затронуть их здания. Это позволит владельцам зданий предпринимать все нужные действия для защиты своих жильцов и сохранения своей недвижимости. Чтобы подписаться на получение последних новостей в масштабах города по поводу чрезвычайных ситуаций от Управления по чрезвычайным ситуациям города Нью-Йорка (NYC Emergency Management), позвоните по номеру **311** или зайти на сайт [www.nyc.gov/notifynyc](http://www.nyc.gov/notifynyc).
- **Уведомления о лифтовом оборудовании:** Владельцы и управляющие должны заблаговременно до возникновения чрезвычайной ситуации сообщать жильцам свою политику относительно работы лифтов в здании, в особенности, тем, которые рассчитывают на лифты. Владельцам настоятельно рекомендуется как можно дольше оставлять лифты работающими и не отключать их до момента непосредственно перед тем, как обрушится ураган, или перед эвакуацией.
- **Владельцам зданий/управляющим следует ознакомиться с "Руководством по подготовленности многоквартирного здания к чрезвычайным ситуациям" Противопожарной службы г. Нью-Йорка (Fire Department's NYC Apartment Building Emergency Preparedness Guide) (и другими общественными и частными ресурсами) и подумать о том, как обслуживающий персонал должен реагировать на чрезвычайную ситуацию каждого типа, о котором говорится в руководстве.** Письменные протоколы могут помочь напомнить местному персоналу здания о том, какие действия и уведомления предпринимать в случае чрезвычайной ситуации, включая уместные сообщения в службу 911, владельцам/управляющим и жильцам здания. Обслуживающий персонал здания должен быть обучен содействовать неотложной медицинской помощи (EMS) и другим службам оперативного реагирования в оказании экстренной медицинской помощи в здании (например, вызывая обратно или удерживая лифт, уведомляя службы быстрого реагирования и сопровождая их к жильцам здания, нуждающимся в помощи). Владельцам зданий/управляющим настоятельно рекомендуется до и после чрезвычайного происшествия проверять жильцов здания, которые заранее заявили о себе, как о нуждающихся в помощи, чтобы узнать, не нужна ли им помощь.
- Владельцы зданий/управляющие должны предоставлять информацию по готовности к чрезвычайным ситуациям по тому же графику, что и руководство по готовности к пожарам и авариям, требуемое Противопожарной службой, в том числе в момент подписания договора аренды. Также рекомендуется периодически проводить в здании(ях) обучение готовности к чрезвычайным ситуациям. Материалы по планированию имеются по адресу <http://www1.nyc.gov/site/em/ready/guides-resources.page>, а также можно бесплатно получить их печатные копии.



Для получения дополнительной информации по планированию действий в чрезвычайных ситуациях для владельцев зданий от HPD зайдите на сайт:

<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>.



## Ф. Дискриминация

Согласно местному закону, закону штата или федеральному закону, владельцы недвижимости и их представители (будь то работники объекта собственности, брокерские фирмы по операциям с недвижимостью, управляющие компании или агенты и т.п.), не вправе отказывать в сдаче жилья арендаторам по признакам расовой принадлежности, цвета кожи, религии/вероисповедания, национального происхождения, пола (включая сексуальные домогательства), гендерной идентичности, возраста, семейного положения или партнерского статуса, инвалидности, статуса ненатурализованного иностранца или гражданства, законной профессии или легального источника дохода. Кроме того, арендаторам не может быть отказано в сдаче жилья из-за наличия у них детей. Совместная инициатива HPD и Комиссии по правам человека в Нью-Йорке (CHR) «Справедливое жилье в Нью-Йорке» (Fair Housing NYC) предоставляет информацию о классах, защищенных по Городскому закону о правах человека, лицах, которые могут привлекаться к ответственности за дискриминацию по жилищным вопросам, процедуре подачи жалобы на дискриминацию по жилищным вопросам, возможностях доступного жилья, различии между правами на справедливое жилье и правами арендаторов, а также обращении в жилищный суд. На сайте Fair Housing NYC, [www.nyc.gov/fairhousing](http://www.nyc.gov/fairhousing), также можно найти информацию о ресурсах, материалы на нескольких языках для скачивания и объявления о предстоящих публичных мероприятиях, посвященных справедливому решению жилищных вопросов. Арендаторы, считающие, что они подверглись дискриминации при аренде жилья, могут подать жалобу в течение одного года после происшествия, позвонив по номеру **311**. Далее они будут направлены в Комиссию по правам человека г. Нью-Йорка (CHR).

Если вы пытались купить или арендовать дом или квартиру и считаете, что ваши гражданские права были нарушены, вы можете подать жалобу в правоохранительное бюро (Law Enforcement Bureau) Комиссии по правам человека г. Нью-Йорка, расположенное по адресу 22 Reade Street, New York, NY 10007 в Нижнем Манхэттене. Услуги комиссии бесплатны. Ваша жалоба на дискриминацию в сфере жилья будет рассмотрена специалистом по справедливому решению жилищных вопросов с целью установить возможное нарушение Закона о равных жилищных правах (Fair Housing Act). Если ваша жалоба предполагает возможное нарушение этого Закона, специалист поможет вам подать официальную жалобу на дискриминацию в сфере жилья. Согласно Закону о правах человека г. Нью-Йорка, жалоба должна быть подана в течение одного года с момента последнего предполагаемого случая дискриминации. Чтобы записаться на прием, позвоните по номеру **311** (или **212-NEW-YORK** или **212-306-7450**).

## Г. Потеря права выкупа

Центр поддержки городских кварталов г. Нью-Йорка (Center for New York City Neighborhoods, CNYCN) направляет жителей Нью-Йорка, которым грозит потеря права выкупа жилья, в организации, предоставляющие юридические услуги, консультации по жилищным вопросам и обучение по вопросам защиты прав потребителей. Для получения дополнительной информации зайдите на сайт <https://cnycn.org> или позвоните по номеру **311** или **646-786-0888**.

## Н. Ассоциации арендаторов

Раздел 230 Закона о недвижимости (Real Property Law) обеспечивает защиту арендаторов, желающих организовать ассоциации арендаторов для защиты своего права на ремонт, услуги и т. п. Арендаторы имеют право создавать ассоциации арендаторов, вступать в такие организации и участвовать в них с целью защиты своих прав. Арендодатели должны разрешать организациям арендаторов бесплатно проводить собрания в любом общественном помещении здания, даже если обычно использование этого помещения платное. Собрания организаций арендаторов должны проходить в разумное время, в спокойной обстановке и без создания помех для доступа к другим помещениям. Притеснения или применение ответных мер со стороны арендодателей по отношению к арендаторам, отстаивающим свои права, запрещены.

## И. Домашние животные

Если домашние животные не могут считаться «служебными животными», которыми пользуются слепые и глухие люди или люди с ограниченными возможностями, разрешение на проживание домашних животных предоставляется по усмотрению владельца здания и обычно определяется в договоре аренды. Если арендатор держит домашнее животное в квартире без разрешения владельца здания, это может считаться серьезным нарушением договора аренды и может быть основанием для прекращения аренды. Кроме того, многие животные не могут содержаться в Нью-Йорке на законных основаниях в качестве домашних животных. Для получения дополнительной информации о предписаниях в отношении домашних животных позвоните по телефону **311** чтобы связаться с ДОМН (Департамент здравоохранения и психической гигиены).



## VI. Обучение по жилищным вопросам

Реализуемая HPD Программа обучения и информирования жителей (NEO) предлагает бесплатные занятия по множеству тем, представляющих интерес и для арендаторов, и для владельцев, включая:

- плесень, вредные насекомые и другие проблемы Здорового дома
- решение проблем с краской на свинцовой основе
- Требования Жилищного кодекса для управляющих недвижимостью в Нью-Йорке и процедуры устранения нарушений
- начинающим домовладельцам
- доступные для владельцев займы и субсидии на ремонт недвижимости

Чтобы ознакомиться с полным каталогом предложений и узнать о предстоящих мероприятиях, зайдите на сайт [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd) или позвонить по номеру **212-863-8830**. Записанные версии вебинаров HPD на тему решения проблем с краской на свинцовой основе можно просматривать в Интернете: перейдите на сайт [www.nyc.gov/lead-based-paint](http://www.nyc.gov/lead-based-paint), пролистайте до раздела Owner Responsibilities (Обязанности владельца), в затем щелкните education (образование). Чтобы просмотреть записанный вебинар на тему бытовых аллергенов (плесень и вредные насекомые), перейдите по ссылке: <https://www1.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/indoor-allergen-hazards-mold-and-pests.page> и щелкните Education (Образование).

NEO также работает с выбранными должностными лицами и некоммерческими местными общественными организациями для спонсирования Ярмарок жилья для собственников/владельцев недвижимости и арендаторов в каждом районе. Чтобы найти предстоящие мероприятия, перейдите по ссылке "Event" (Мероприятие) в верхней части целевой страницы HPD. Чтобы запланировать такое мероприятие с участием HPD, отправьте электронное письмо по адресу [neo@hpd.nyc.gov](mailto:neo@hpd.nyc.gov).

### Property Management Classes

▶ Introduction to Residential Property Management

▶ Introduction to Rent Regulations and Housing Court

▶ Housing Maintenance and Safety Requirements

▶ Financing Capital Improvements and Improving Operations: HPD Programs Explained

▶ Identifying and Managing a Lead-Based Paint Problem

▶ Pests and Mold: An Owners' Guide to Indoor Allergen Laws

## Ресурсы для нуждающихся в доступном жилье

### I. Как подать заявку на доступное жилье

Департамент по сохранению и развитию жилищного фонда (HPD) и Корпорация по развитию жилищного хозяйства (HDC) г. Нью-Йорка создают возможности получения доступного жилья для жителей Нью-Йорка, имеющих разные уровни семейного дохода и размеры семьи. Чтобы обеспечить справедливое и исключающее дискриминацию распределение доступного жилья, эти субсидируемые квартиры предлагаются для аренды или покупки через систему случайной лотереи.

#### ПРОЦЕСС ПОДАЧИ ЗАЯВЛЕНИЯ

[Сайт NYC Housing Connect](#) - это ваш Интернет-портал для поиска возможностей аренды и приобретения доступного жилья и подачи заявления на такое жилье в пяти районах г. Нью-Йорка. Будущие арендаторы и покупатели жилья могут найти объявления о доступном жилье на сайте NYC Housing Connect и в городских и местных изданиях. Объявления содержат указания о том, как подать заявление через Housing Connect или газету, а также требования по доходу и размеру семьи для доступных жилых единиц, которые в разных районах застройки могут отличаться. В объявлениях также содержится информация о государственных резервах и о том, каким заявителям отдается предпочтение.



## ПРАВО НА УЧАСТИЕ

Любой человек может подать заявление на доступное жилье, но чтобы иметь на него право, вы должны быть не моложе 18 лет, а ваш семейный доход должен находиться в определенных пределах для каждой возможности доступного жилья, либо вы должны иметь ваучер, обеспечивающий вашу арендную плату. Заявителям для получения права требуется соответствовать дополнительным критериям предоставления права. Для получения дополнительной информации см. страницу HPD "Do You Qualify?" (Имеете ли Вы право?): [www.nyc.gov/hpd/findhousing](http://www.nyc.gov/hpd/findhousing).

## ПРОГРАММА HOUSING AMBASSADORS

Программа HPD "Housing Ambassador" - это сеть общественных организаций, помогающая людям подготовиться и подать заявление на участие в лотереях доступного жилья. HPD сотрудничает с программой "Housing Ambassadors" для обеспечения того, чтобы ищущие доступное жилье во множестве различных микрорайонов города имели доступ к самой последней и непротиворечивой информации, материалам и помощи в процессе подачи заявления на доступное жилье.

Для получения дополнительной информации или чтобы запланировать встречу с Housing Ambassador, зайдите на сайт [www.nyc.gov/housing-ambassadors](http://www.nyc.gov/housing-ambassadors).

## ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ

HPD предлагает ряд ресурсов, чтобы помочь жителям Нью-Йорка на всем их пути к доступному жилью:

- Зайдите на страницу **Learn (Узнать) на сайте NYC Housing Connect**, чтобы получить доступ к обучающим видеороликам, которые научат вас, как создать свою учетную запись, заполнить свой профиль и начать обращаться за получением доступного жилья: <https://housingconnect.nyc.gov/PublicWeb/about-us/training>.
- Зайдите на страницу **About (Сведения о) на сайте NYC Housing Connect**, чтобы узнать больше о процессе обращения с заявлением и имеющихся вспомогательных ресурсах: <https://housingconnect.nyc.gov/PublicWeb/faq>.
- Прочитайте **Указания Housing Connect Департамента HPD по подаче заявления**, которые могут помочь вам понять, как подготовить и подать заявление на доступное жилье: [www.nyc.gov/hpd/findhousing](http://www.nyc.gov/hpd/findhousing).

## II. Освобождение от повышения арендной платы



Для арендаторов, которые имеют право на участие в Программе освобождения пожилых людей от повышения арендной платы (Senior Citizen Rent Increase Exemption (SCRIE)) или Программе освобождения инвалидов от повышения арендной платы (Disability Rent Increase Exemption (DRIE)), арендная плата может быть заморожена на существующем уровне, и они могут быть освобождены от повышений арендной платы в будущем.

Для участия в обеих программах общий годовой семейный доход должен быть не более 50 000 долларов, арендная плата заявителя должна составлять более одной трети общего семейного месячного дохода и арендуемая квартира должна подпадать под регулирование со стороны

Жилищно-коммунальной администрации (HCR) (т.е., это квартиры с контролируемой или фиксированной арендной платой или гостиница с фиксированной платой). HPD управляет программой SCRIE для проектов с нефиксированной арендной платой, таких как аренды/кооперативы Mitchell Lama или кооперативы HDFC.

Чтобы иметь право на участие в программе SCRIE, заявитель должен быть не моложе 62 лет. Чтобы иметь право на участие в программе DRIE, заявитель должен быть не моложе 18 лет и получать федеральный дополнительный доход по социальному обеспечению (Federal Supplemental Security Income (SSI)), федеральное социальное страхование по инвалидности (Federal Social Security Disability Insurance (SSDI)), пенсию или компенсацию по инвалидности Министерства по делам ветеранов США или связанную с инвалидностью бесплатную помощь неимущим (Medicaid), если раньше заявитель получал SSI или SSDI; и быть назван в ордере на съем или аренду жилья или ему были предоставлены права наследования на жилое помещение.

Для получения дополнительной информации зайдите на сайт NYC Tenant Access Portal Департамента финансов, [www.nyc.gov/nyctap](http://www.nyc.gov/nyctap), или на нашу начальную страницу Rent Freeze (Замораживание арендной платы) [www.nyc.gov/rentfreeze](http://www.nyc.gov/rentfreeze). Вы можете также отправить запрос на сайт [www.nyc.gov/contactscrie](http://www.nyc.gov/contactscrie) или [www.nyc.gov/contactdrie](http://www.nyc.gov/contactdrie) или позвонить по номеру 311. Теперь вы можете запланировать срок посещения нашего офиса Программы замораживания арендной платы (Rent Freeze Program) по адресу Джон Стрит (John Street), 66, 3-ий этаж, на Манхэттене, или одного из других наших офисов на сайте [www.nyc.gov/dofappointments](http://www.nyc.gov/dofappointments).

# Ресурсы для владельцев

## I. Подразделение по сохранению жилых районов (DNP)

Подразделение HPD по сохранению жилых районов (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 самым крупным вложением средств, которое когда-либо может сделать мелкий собственник имущества. DNP предлагает краткое и длительное индивидуальное консультирование, ориентированное на нужды конкретного здания. DNP может помочь владельцу:

- Понять требования Кодекса по содержанию жилья (Housing Maintenance Code (HMC)) для поддержания собственности в надлежащем состоянии, чтобы эта недвижимость обеспечивала безопасное проживание для всех арендаторов. Технический персонал, знающий требования HMC, может сделать контрольный обход недвижимости, чтобы дать рекомендации по приведению состояния здания в соответствие с Кодексом содержания жилья, **прежде чем** будут зафиксированы нарушения.
- Сориентироваться в процессах, связанных со снятием нарушений.
- Узнать о многочисленных займах, субсидиях и налоговых скидках или льготах, которые могут помочь содержать недвижимость, в особенности, если эта собственность требует значительных физических или финансовых вложений. Это будет зависеть от конкретного типа здания и физических потребностей недвижимости.

## II. Займы под низкие проценты или налоговые льготы

Бюро развития HPD ведет множество программ финансирования, предоставляющих займы под низкие проценты или налоговые льготы для содействия физической и финансовой жизнеспособности и доступности находящихся в частном владении многосемейных и занимаемых владельцами зданий. Программы имеются для зданий всех размеров и с различными потребностями. За информацией о финансовой помощи владельцам зайдите на сайт [nyc.gov/letsinvest](http://nyc.gov/letsinvest).

## III. Служба помощи домовладельцам

Департамент по сохранению и развитию жилищного фонда (HPD) г. Нью-Йорка и Центр помощи городским кварталам Нью-Йорка (Center for NYC Neighborhoods) (Центр) объявили о финансировании расширенной Службы помощи домовладельцам (Homeowner Help Desk) для оказания помощи, в особенности, домовладельцам из числа цветного населения, которым грозит перемещение. С новым финансированием от организации Enterprise Community Partners (Enterprise) и Офиса генерального прокурора штата Нью-Йорк (OAG), Служба помощи (Help Desk) будет оказывать активную помощь нуждающимся в Юго-Восточном Квинсе, Центральном Бруклине и Северном Бронксе.

Вдобавок к продолжению предоставления домовладельцам, находящимся в сложной ситуации, консультирования по жилищным вопросам, финансовой помощи и юридических услуг Help Desk будет разрабатывать креативные просветительские стратегии, чтобы повысить осведомленность о признаках кражи по договору и различных видах мошенничества. Исторически отдельные районы испытывали непропорционально большое влияние практик хищнического кредитования, мошенников и дискриминационных с расовой точки зрения мер муниципально-государственного управления. Расширяя свою просветительскую деятельность, HPD и Центр будут сотрудничать в целях стабилизации сообществ и прекращения вредоносного цикла перемещения.

Help Desk официально начнет свою деятельность весной 2021 г. Заинтересованные домовладельцы могут узнать больше, позвонив на горячую линию CNYCN по телефону **1-855-HOME-456**.

## IV. Требования к подаче документов на договор о выкупе

Как было подчеркнуто в разделе "Притеснения" на стр. 15, от владельцев жилья требуется следование определенным правилам, когда они предлагают арендаторам жилья варианты выкупа их квартир. Согласно Местному закону 102 от 2019 г. ("Закон о договоре выкупа"), владельцы, заключающие договор выкупа с законным жильцом их здания, должны поставить в известность Департамент по сохранению и развитию жилищного фонда (HPD) об условиях договора выкупа по электронной почте по адресу [buyoutagreement@hpd.nyc.gov](mailto:buyoutagreement@hpd.nyc.gov). Для получения дополнительной информации зайдите на страницу HPD "Buyout Agreement Law" (Закон о договоре выкупа).





## Полезная контактная информация по другим связанным с жильем вопросам

**NYC Department of Buildings - Отдел зданий города Нью-Йорка: 311**

**NYC Residential Mortgage Insurance Corporation - Организация ипотечного страхования города Нью-Йорка: 212-227-5500**

**HPD Registration Assistance Unit - Отдел помощи в регистрации HPD: 212-863-7000** или [register@hpd.nyc.gov](mailto:register@hpd.nyc.gov)

**NYC Commission on Human Rights - Комиссия по правам человека города Нью-Йорка:** [www.nyc.gov/cchr](http://www.nyc.gov/cchr) или позвоните по номеру **311**. Для получения дополнительной информации см. раздел V-E по дискриминации в сфере жилья.

**311** - это номер телефона в г. Нью-Йорке для получения правительственной информации и услуг. На все звонки **311** в Контактный центр для потребителей (Customer Contact Center) отвечает оператор, причем это делается круглосуточно и без выходных. Информация предоставляется более чем на 170 языках. Наберите **311** находясь в пределах города, или **212-NEW-YORK**, за пределами пяти районов, или воспользуйтесь онлайн-опцией [nyc.gov/311.TTY](http://nyc.gov/311.TTY) (Услуга телетайпа). Услуга доступна по номеру телефона **212-504-4115**. Для некоторых услуг можно также воспользоваться мобильным приложением **NYE 311**.

**New York City Council - Городской совет Нью-Йорка** - приветствует любые вопросы, комментарии и отзывы. Позвоните по номеру **311** или зайдите на сайт [council.nyc.gov](http://council.nyc.gov), чтобы найти членов Городского совета Нью-Йорка и узнать, с какими районами они работают. Вы можете выполнить поиск по адресу, чтобы узнать, кто из членов Совета работает с вашим районом, и найти их контактную информацию.

**К Генеральному прокурору штата Нью-Йорк (New York State Attorney General) можно обратиться**, чтобы получить информацию по правам и обязанностям владельцев зданий, арендаторов и брокеров по операциям с недвижимостью. Линия для получения справок и подачи жалоб имеет номер телефона **1-800-771-7755**.

**В Жилищно-коммунальную администрацию штата Нью-Йорк (NYS Division of Homes and Community Renewal (NYSHCR))** можно обратиться за информацией по арендной плате и услугах для квартир с контролируемой и фиксированной арендной платой. Линия для получения справок и подачи жалоб имеет номер телефона **1-866-ASK-DHCR (1-866-275-3427)**.

**NYC Mayor's Office for Persons with Disabilities (MOPD) - Управление мэрии г. Нью-Йорка по делам людей с ограниченными возможностями** - работает над тем, чтобы городские программы и политики отвечали потребностям людей с ограниченными возможностями, и предоставляет информационные брошюры и справочники с подробным описанием программ, услуг, видов деятельности и других ресурсов, доступных людям с инвалидностью. MOPD находится по адресу 100 Gold Street, 2-ой этаж, New York, NY 10038 или туда можно позвонить по номеру **311, 212-NEW-YORK**, (ЗА ПРЕДЕЛАМИ ГОРОДА) или **711** (Служба ретрансляции для глухих/слабослышащих).

**NYC Mayor's Office to Protect Tenants (MOPT) - Управление мэрии г. Нью-Йорка по защите прав арендаторов** - работает через городские агентства с целью улучшения существующих программ по борьбе с притеснениями и выселением и создания новых стратегий для искоренения злоупотреблений. MOPT находится по адресу 100 Gold Street, 2-ой этаж, New York, NY 10038 или туда можно позвонить по номеру **311** или зайти на сайт [nyc.gov/tenantprotection](http://nyc.gov/tenantprotection).

**Office of the Public Advocate - Офис Общественного защитника** - оказывает помощь по жалобам и запросам, касающимся государственных услуг и нормативов. Этот офис ежегодно помогает тысячам жителей Нью-Йорка по самым разным вопросам - от жалоб, касающихся жилья, до неправомерных действий государственных органов, повышая прозрачность и контролируемость деятельности городских властей. Вы можете получить бланк заявления в службу помощи общественного защитника (Public Advocate's Constituent Help Desk Intake Form) на сайте <http://pubadvocate.nyc.gov/constituent-help-desk> или обратиться в офис Общественного защитника по телефону **212-669-7250**.

# Районные офисы HPD

## БРУКЛИН

**Бруклин, Квинс и Статен-Айленд/Отдел по сохранению жилых районов (Neighborhood Preservation Office)**  
212-863-7400

**Управление по обеспечению соблюдения Кодекса (Code Enforcement Office)**  
212-863-8060  
210 Joralemon Street Brooklyn, NY 11201

**Управление по обеспечению соблюдения Кодекса (Code Enforcement Office)**  
212-863-6620 701 Euclid Avenue  
1-ый этаж Brooklyn, NY 11208

## БРОНКС

**Отдел по сохранению жилых районов Бронкса и Бруклина**  
212-863-7100

**Управление по обеспечению соблюдения Кодекса (Code Enforcement Office)**  
212-863-7050 1932 Arthur Avenue  
3-ий этаж Bronx, NY 10457

## МАНХЭТТЕН

**Управление по обеспечению соблюдения Кодекса (Code Enforcement Office)**  
212-863-5030 94 Old Broadway  
7-ой этаж New York, NY 10027

## КВИНС

**Управление по обеспечению соблюдения Кодекса (Code Enforcement Office)** 212-863-5990 120-55 Queens Blvd. Queens Borough Hall Kew Gardens, NY 11424

## СТАТЕН-АЙЛЕНД

**Службы по обеспечению соблюдения Кодекса** 212-863-8100 Staten Island Borough Hall Staten Island, NY 10301

## ПРОГРАММА КОНТРОЛЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ КРАСКИ НА ОСНОВЕ СВИНЦА (LEAD BASED PAINT INSPECTION PROGRAM)

212-863-5501

## ВСЕ ОФИСЫ РАБОТАЮТ С НАСЕЛЕНИЕМ:

с понедельника по пятницу с 9 утра до 4 вечера, кроме НБП Манхэттена (MANHATTAN NPO)



# Районные отделения Жилищно-коммунальной администрации (HCR) штата Нью-Йорк

Арендаторы жилья с регулируемой арендной платой могут получить дополнительную информацию и подать жалобы, посетив один из районных офисов NYSHCR.

## БРУКЛИН

55 Hanson Place  
5-ый этаж  
(около Atlantic Terminal)

## БРОНКС

2400 Halsey Street  
(около Zerega Avenue)

## МАНХЭТТЕН

25 Beaver Street (около Broad Street)

163 W. 125th Street 5-ый этаж  
(около Seventh Avenue)

## КВИНС

Gertz Plaza 92-31 Union Hall Street  
(около Jamaica Avenue)



# Образец объявления о Справочном руководстве по жилищным вопросам

Местный закон 45 от 2014 г. Административного кодекса г. Нью-Йорка, раздел 26-1103, требует вывесить приведенное ниже объявление о доступности этого информационного руководства по жилищным вопросам — "Азбука жилищных вопросов"— для арендаторов и владельцев. Это объявление должно находиться на видном месте, которое просматривается из зоны, куда доставляется почта в многоквартирном здании. Инспекторы будут проверять надлежащее размещение этого объявления во время всех проверок. Отсутствие вывешенного объявления будет расцениваться как нарушение класса А с возможностью наложения штрафа в размере 250 долларов.

## **СПРАВОЧНОЕ РУКОВОДСТВО ПО ЖИЛИЩНЫМ ВОПРОСАМ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ И ВЛАДЕЛЬЦЕВ**

Справочное руководство по жилищным вопросам, "Азбука жилищных вопросов", имеется на сайте Департамента по сохранению и развитию жилищного фонда города Нью-Йорка (New York City Department of Housing Preservation and Development) по адресу [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd). Это руководство также можно получить в печатном виде, позвонив по номеру **311**.

Руководство содержит информацию по следующим темам:

- Выселение
- Отопление и горячее водоснабжение
- Борьба с вредителями
- Организации арендаторов
- Договоры аренды с регулируемой арендной платой
- Помощь в аренде жилья для пожилых людей и инвалидов
- Дискриминация в сфере жилья
- Ремонтные работы и обслуживание
- Реагирование арендаторов на уведомления владельцев
- Предоставление доступа владельцам для осмотров и ремонта
- Бесплатные и дешевые юридические услуги

## **GUÍA DE INFORMACIÓN DE VIVIENDA PARA INQUILINOS Y DUEÑOS**

Un guía de información de vivienda los "ABCs de Vivienda" está disponible en la página web del Departamento de Preservación de Viviendas y Desarrollo de la Ciudad de Nueva York en [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd). Este guía impreso también está disponible llamando al **311**.

El guía contiene información sobre los siguientes temas:

- Desalojo
- Calefacción y agua caliente
- Manejo de plagas
- Organización de inquilinos
- Alquilar de arrendamientos regulados
- Asistencia de alquiler para ancianos o inquilinos deshabilitados
- Discriminación de vivienda
- Reparaciones y mantenimiento
- Respuesta de Inquilinos a notificaciones del dueño
- Acceso para inspecciones de dueños para reparaciones
- Servicios legales gratis y a bajo costo

# Важные даты, о которых нужно помнить

## Азбука ЖИЛИЩНЫХ ВОПРОСОВ

[www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd)

### Январь

Ежегодное уведомление об ограждениях на окнах

Ежегодное уведомление об установке крышек на ручках плиты

Ежегодная инспекция для выявления аллергенов

16 января — 15 февраля  
Передача арендаторам ежегодного уведомления о предотвращении опасностей, связанных с краской на основе свинца

29 января  
Срок годового бюллетеня готовности к пожарам и чрезвычайным ситуациям

31 января  
Выбор цикла Альтернативной программы контроля за соблюдением правил (Alternative Enforcement Program)

### Июнь

1 января — 31 августа 31  
Регистрация недвижимости в HPD

Инспекционная проверка бойлера

### Сентябрь

Проверка наличия объявлений:

- Объявление об утечке газа
- Объявление о пожарной безопасности
- Таблички "Закройте дверь"
- Свидетельство о посещениях инспекции
- Табличка для сбора мусора
- Имя и местоположение лица, имеющего ключи от котельной
- Табличка с номером этажа
- Номер дома
- Имя и адрес уборщика
- Объявление об устройствах обнаружения дыма
- Максимальное заполнение помещений
- Объявление о Справочном руководстве по жилищным вопросам (Housing Information Guide)
- Объявление от действиях при стихийных бедствиях
- Ежегодная справка о принятии сведений о клопах
- Максимальное заполнение помещений
- Табличка с серийным номером



### Февраль

15 февраля  
Крайний срок для принятия ежегодного уведомления от арендаторов

16 февраля — 1 марта  
Проверка жилых единиц, которые не предоставили Ежегодное уведомление

### Апрель

1 апреля — 31 июля  
Регистрация ежегодного продления аренды жилья

### Июль

Выбор один раз в два года программы тепловых датчиков (Heat Sensor Program)

### Октябрь

31 октября — 31 мая  
Отопительный сезон

### Декабрь

1 декабря — 31 декабря  
Подача ежегодного отчета по наличию клопов

## Информация о введении в действие местного закона 66 от 2019 года: Поправка к определению краски на основе свинца в соответствии со статьей 14 Кодекса о техническом обслуживании жилья

Настоящий документ предназначен только для информационных целей не должен восприниматься как юридическая консультация. Настоящий документ не является полным изложением обязанностей владельцев зданий, связанных с нанесением краски на основе свинца или любой другой темой. Для получения информации о соответствии свинцовой краски требованиям Закона Нью-Йорка о предотвращении отравления детей свинцом от 2003 года, также известного как Местный закон 1 от 2004 года (Местный закон 1), и об обязанности владельца устранить проблемы, связанные со свинцовой краской, пожалуйста, посетите веб-сайт HPD по адресу [www.nyc.gov/lead-based-paint](http://www.nyc.gov/lead-based-paint).

**Департамент по сохранению и развитию жилищного фонда (HPD) принял поправки к главе 11 раздела 28 Правил города Нью-Йорка, включая измененное определение краски на основе свинца. Измененное определение вступает в силу с 1 декабря 2021 года.** Поправки к главе 11 раздела 28 Правил города Нью-Йорка вводят в действие Местный закон № 66 на 2019 год (Местный закон 66), предусматривающий измененное определение краски на основе свинца при издании HPD правила о том, что федеральный Департамент жилищного строительства и городского развития (HUD) предоставил по крайней мере один лист эксплуатационных характеристик (PCS), одобряющий коммерчески доступный рентгенофлуоресцентный анализатор (РФА), протестированный на уровне 0,5 миллиграмма свинца на квадратный сантиметр. HUD утвержден лист эксплуатационных характеристик, предусматривающий использование РФА (в настоящее время Viken Detection модель Pb200i) для проверки содержания свинца в краске с использованием уровня действия 0,5 миллиграмма свинца на квадратный сантиметр. В связи с этим HPD внесены изменения в правила о краске на основе свинца, включив в них заявление об одобрении HUD и включив измененное определение краски на основе свинца, как того требует Местный закон 66. Местный закон 66 определяет краску на основе свинца как «0,5 миллиграмма свинца на квадратный сантиметр или больше, как определено лабораторным анализом или рентгенофлуоресцентным анализатором».

### УТВЕРЖДЕННЫЙ ЛИСТ ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ДЛЯ ИСПЫТАТЕЛЬНОГО УСТРОЙСТВА РФА

В декабре 2020 года Департаментом жилищного строительства и городского развития (HUD) был утвержден лист эксплуатационных характеристик (PCS) для прибора Viken

Detection модели Pb200i, протестированной на уровне действия 0,5 мг/см<sup>2</sup>. Согласно PCS от декабря 2020 года для прибора Viken Pb200i, протестированного при 0,5 мг/см<sup>2</sup>, результаты РФА классифицируются как:

- **положительные** если они больше или равны 0,6 мг/см<sup>2</sup>
- **отрицательные** если они меньше или равны 0,4 мг/см<sup>2</sup>
- **неубедительные** если они равны 0,5 мг/см<sup>2</sup>. HPD предполагает, что на основании определения покрытие с результатом РФА 0,5 мг/см<sup>2</sup> является краской на основе свинца, если анализ образца стружки краски не покажет отрицательный результат на краску на основе свинца.

## СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ

Начиная с 1 декабря 2021 года, все испытания красок на основе свинца должны проводиться с использованием прибора РФА с утвержденным PCS (в настоящее время это Viken Detection модель Pb200i) при уровне действия 0,5 мг/см<sup>2</sup>, установленном HUD. Это изменение затрагивает множество процессов, связанных с краской на основе свинца, которые влияют на владельцев и арендаторов, включая:

- оформление **нарушений** HPD
- оспаривание нарушений HPD
- К августу 2025 года необходимо провести испытания РФА всех квартир, подпадающих под LL1
- Испытания РФА, связанные с проверкой соответствия **при смене арендатора**, показали, что поверхности трения окон и дверей не нуждаются в устранении загрязнений
- Испытания РФА проводились для подачи заявок **на предоставление** освобождения от оплаты расходов на краску на основе свинца в соответствии с Местным законом 1

### 1. Могут ли арендодатели начать испытания с использованием аппаратов РФА, измеряющих уровень активности 0,5 мг/см<sup>2</sup>, раньше, чем 1 декабря 2021 г.?

Да. Поскольку данный стандарт является более строгим, чем действующий стандарт, будут приниматься результаты испытаний приборов с утвержденным листом эксплуатационных характеристик, выданным HUD на уровне действия 0,5 мг/см<sup>2</sup> и перепрограммированных для проведения испытаний на уровне действия 0,5 мг/см<sup>2</sup>. Эти результаты испытаний РФА могут быть использованы до 1 декабря 2021 года для таких процессов, как оспаривание нарушений HPD, где предполагается наличие краски на основе свинца (постановления о нарушении №616 и №621), соблюдение Местного закона №31 и исключения (см. пояснение ниже в разделе «Исключения»). В настоящее время единственным аппаратом РФА, допущенным к проведению испытаний на уровне 0,5 мг/см<sup>2</sup> после соответствующего перепрограммирования производителем является Viken Detection модели Pb200i.

- 2. Если сейчас испытания проводятся с использованием прибора с нормой измерения 1,0 мг/см<sup>2</sup>, но результат испытаний составляет 0,4 мг/см<sup>2</sup> или ниже, могу ли я использовать этот результат для соответствия новому стандарту после 1 декабря 2021 года?**

Нет. Не было доказано, что прибор РФА при уровне воздействия 1,0 мг/см<sup>2</sup> достоверно определяет более низкие уровни содержания свинца в краске, как и прибор РФА с утвержденным HUD листом эксплуатационных характеристик, который запрограммирован на уровень воздействия 0,5 мг/см<sup>2</sup>. Прибор Viken Detection модели Pb200i получил одобренный лист эксплуатационных характеристик для проведения испытаний на уровне действия 0,5 мг/см<sup>2</sup>, но должен быть перепрограммирован производителем для проведения точных испытаний на этом уровне действия.

## НАРУШЕНИЯ НРД

В настоящее время НРД проводит проверки красок на основе свинца каждый раз, когда проводится инспекция квартиры, в которой ребенок в возрасте до шести лет регулярно проводит 10 или более часов в неделю, а здание было построено до 1960 года. В большинстве случаев, когда наблюдается отслаивание краски, проверка НРД включает РФА-анализ поврежденных окрашенных поверхностей. Начиная с 1 декабря 2021 года, НРД проведет проверки с использованием одобренного HUD детектора Viken Detection модели Pb200i, перепрограммированного для тестирования на уровне действия 0,5 мг/см<sup>2</sup>. Нарушения будут оформляться в соответствии с новым определением краски на основе свинца, основанным на показаниях этого прибора.

- 1. Какое нарушение будет выдано НРД, если показания РФА составляют 0,5 мг/см<sup>2</sup>?**

Согласно утвержденному HUD PCS для прибора РФА модели Viken, результат 0,5 мг/см<sup>2</sup> классифицируется как неубедительный при проведении испытания с использованием перепрограммированного прибора. НРД вынесет постановление о нарушении, если опасность краски на основе свинца составляет 0,5 мг/см<sup>2</sup>, но позволит владельцу оспорить нарушение, предоставив результаты анализа сколов краски, которые определяют, что краска не содержит свинца. Для оспаривания нарушения на уровне 0,5 мг/см<sup>2</sup> владелец не может предоставить результаты испытаний РФА.

- 2. Приведет ли показание РФА, равное 0,4 мг/см<sup>2</sup>, к нарушению нормативов НРД в отношении краски на основе свинца?**

Нет. Результат на уровне 0,4 мг/см<sup>2</sup> или ниже находится ниже порога определения для выдачи заключения о нарушении правил использования краски на основе свинца.

- 3. Приведет ли показание РФА, равное 0,6 мг/см<sup>2</sup>, к нарушению нормативов в отношении краски на основе свинца?**

Да. Результат на уровне или выше 0,6 мг/см<sup>2</sup> будет положительным. Таким образом, владельцы не смогут оспорить нарушение, выявленное на уровне 0,6 мг/см<sup>2</sup> или выше путем анализа сколов краски или проведения дополнительного испытания РФА.

- 4. Будут ли владельцы собственности обязаны оспаривать предписание о нарушении № 616 (предполагаемые нарушения, связанные с опасностью использования краски на основе свинца), выданное до 1 декабря 2021 года, если показания РФА ниже 0,5 мг/см<sup>2</sup>?**

Для нарушений, оформленных в виде предписания № 616 до 1 декабря 2021 года, владельцы собственности смогут оспорить нарушение, используя 1,0 мг/см<sup>2</sup> в качестве определения краски на основе свинца. Для оспаривания нарушений, допущенных до 1 декабря 2021 года, владельцы собственности должны использовать результаты испытаний РФА, выполненных прибором, настроенным на уровень действия 1,0 мг/см<sup>2</sup>.

## СМЕНА АРЕНДАТОРА

Все владельцы жилья, сдаваемого в аренду до 1960 года, по закону обязаны проводить и документировать результаты проверок при смене арендатора (свободное помещение, перед повторным заселением), а также обязаны устранять окрашенные поверхности трения окон и дверей при первой смене арендатора, начиная с августа 2004 года, и устранять угрозы, связанные с использованием краски на основе свинца, на любых других окрашенных поверхностях в квартире при каждой смене арендатора, а также выполнять другие обязательства. Для получения дополнительной информации об этом требовании см. нашу веб-страницу: [www.nyc.gov/lead-based-paint](http://www.nyc.gov/lead-based-paint).

- 1. Если владелец собственности не проводил проверок при смене арендатора, поскольку результаты предыдущего испытания показали отсутствие краски на основе свинца, должен ли он будет провести повторное испытание при новом уровне действий?**

Начиная с 1 декабря 2021 года, любое помещение, которому было предоставлено исключение в соответствии с уровнем действия 1,0 мг/см<sup>2</sup>, теряет статус исключения при первой смене арендатора и необходимо выполнить требования по смене, а также сообщить об этой смене в HPD для аннулирования исключения. Владелец должен будет подать новое заявление на освобождение помещения и получить новый статус «Без свинца» на основании результатов испытаний, проведенных с использованием рентгенофлуоресцентного анализатора, настроенного на уровень действия 0,5 мг/см<sup>2</sup> (более подробную информацию см. ниже в разделе «Освобождения»), чтобы не проводить необходимые мероприятия по смене арендатора.

Образцы форм для документирования смены арендатора и полное объяснение требований к смене арендатора можно найти на веб-странице: [www.nyc.gov/lead-based-paint](http://www.nyc.gov/lead-based-paint).

## ТРЕБОВАНИЯ К ИСПЫТАНИЯМ РФА — ВСЕ ПОМЕЩЕНИЯ (СОБЛЮДЕНИЕ МЕСТНОГО ЗАКОНА 31)

Проведение испытаний РФА во всех помещениях является обязательным и должно быть задокументировано всеми владельцами арендуемого жилья, построенного до 1960 года, а также во всех домах, построенных в 1960-1978 годах, где владелец располагает сведениями о краске на основе свинца, к августу 2025 года. Для получения дополнительной информации об этом требовании см. веб-страницу: [www.nyc.gov/lead-based-paint](http://www.nyc.gov/lead-based-paint)

### **1. Если квартира была проверена на соответствие Местному закону 31 с использованием рентгенофлуоресцентного анализатора, который показал уровень воздействия 1,0 мг/см<sup>2</sup>, потребуется ли еще одна полная проверка квартиры на уровень воздействия 0,5 мг/см<sup>2</sup> 1 декабря 2021 года?**

Повторная проверка квартиры на соответствие Местному закону 31 не требуется, но это может быть проведена по желанию. После 1 декабря 2021 года результаты испытаний, проведенных на уровне 1,0 мг/см<sup>2</sup>: 1) не может использоваться для определения отрицательного отношения компонентов к краске на основе свинца в соответствии с местным законом 1; 2) не могут быть использованы для удовлетворения требований для смены арендатора; 3) не освобождают собственника от выполнения работ с применением безопасных методов работы.

Квартиры, протестированные на соответствие местному законодательству 31, начиная с 1 декабря 2021 года, должны быть проверены прибором с рсS, одобренным HUD, на уровне действия 0,5 мг/см<sup>2</sup>. Квартиры, проверяемые на соответствие Местному закону 31, начиная с 1 декабря 2021 года должны проверяться прибором с одобренным HUD PCS на уровне действия 0,5 мг/см<sup>2</sup>.

### **2. Могут ли проверки соответствия местному закону 31 использоваться для подачи заявки на освобождение от налога?**

HPD рекомендует владельцам подавать заявление на получение освобождения от содержания свинца или свинцовой безопасности по результатам проверки на соответствие требованиям Местного закона 31. С 1 ноября 2021 года HPD начнет принимать результаты испытаний, проведенных на уровне 0,5 мг/см<sup>2</sup> с использованием прибора, утвержденного HUD. В случае отрицательных результатов при проведении испытаний с использованием прибора, одобренного HUD, на уровне 0,5 мг/см<sup>2</sup>, владелец может подать заявление на освобождение от использования свинца без проведения дальнейших работ. В случае получения положительных

результатов (или неубедительных результатов, не подтвержденных отрицательным анализом сколов краски), владелец может подать заявку на освобождение от использования свинца, если на поверхностях с положительными или неубедительными результатами будут проведены работы по удалению краски или замене компонентов. В случае использования изоляции или инкапсуляции в качестве части работ по ликвидации последствий, владелец может подать заявку на получение разрешения на использование технологии защиты от свинца. На предоставление Напоминаем, что владелец должен заполнить заявление об освобождении и представить все необходимые документы (включая дополнительные документы, кроме результаты рентгенофлуоресцентного анализа), прежде чем HPD проверит правильность и полноту документации для получения освобождения.

**Примечание:** Результаты испытаний в соответствии с Местным законом 31, проведенных до 1 декабря 2021 года на основе испытаний на уровне действия 1,0 мг/см<sup>2</sup>, также могут быть использованы для подачи заявки на освобождение на ограниченный период времени; однако освобождения, предоставленные на основе испытаний на уровне действия 1,0 мг/см<sup>2</sup>, утрачивают силу после смены — более подробную информацию см. ниже в разделе «Исключения».

## ИСКЛЮЧЕНИЯ

Владельцы собственности могут подать в HPD заявление об освобождении от некоторых положений Местного закона 1. Изменение определения краски на основе свинца затронет исключения, поданные на основании результатов испытаний РФА, проведенных на уровне 1,0 мг/см<sup>2</sup>. Заявление об освобождении можно найти на веб-сайте HPD по адресу [www.nyc.gov/lead-based-paint](http://www.nyc.gov/lead-based-paint)

### 1. Что произойдет с моим текущим освобождением от уплаты налогов в связи с изменением уровня проверки краски на содержание свинца?

Любые исключения, предоставленные при уровне действия 1,0 мг/см<sup>2</sup>, перестанут действовать при первой смене арендатора, произошедшей 1 декабря 2021 года или после этой даты.

### 2. Как будет происходить процесс отмены исключения?

Владельцы обязаны уведомлять HPD при смене арендатора в освобожденных квартирах (либо предоставленных индивидуально для единицы, либо предоставленных для единиц здания в рамках одного исключения). В октябре/ноябре 2021 года HPD уведомит владельцев о списке существующих исключений, выданных HPD, и предоставит им информацию о том, как уведомить HPD о смене арендатора. HPD также разместит на веб-странице HPD форму, которую владельцы должны использовать для этого процесса уведомления. Когда HPD получит уведомление о смене арендатора от владельца недвижимости, или если HPD станет известно о смене арендатора, HPD отменит исключение. Однако, начиная с даты смены арендатора, несмотря на выдачу уведомления от HPD об отзыве, помещение снова подпадает под

действие Местного закона 1, включая требования для этой смены. HPD направит владельцу уведомление об аннулировании, а также информацию о том, как подать заявление на новое исключение.

Владелец может подать новое заявление на освобождение от уплаты налога, при этом испытания должны быть проведены на уровне действия 0,5 мг/см<sup>2</sup> с использованием прибора с утвержденным HUD PCS на этом уровне действия, а также должны быть выполнены все работы по устранению последствий, необходимые для получения освобождения от уплаты налога.

- 3. Будет ли прекращено действие освобождения для любой квартиры, которая освободится на 1 декабря 2021 года, или только квартира, которая передается (становится вакантной) после этой даты, больше не будет действовать? Если квартира сдана в аренду, но не занята на эту дату, сохранится ли исключение?**

Для любой квартиры с **новой датой сдачи в аренду после 1 декабря 2021 года** (следовательно, освобождение от налога на 1 декабря 2021 года) больше не будет действовать освобождение от налогов с 1 декабря 2021 года или даты освобождения, в зависимости от того, какая дата наступит позже, и владельца должен уведомить HPD о смене. На помещение вновь распространяются требования о смене арендатора (для данной смены) и все другие требования Местного закона 1, от которых оно ранее было освобождено. Любое испытание краски на основе свинца, которое проводится для обеспечения соответствия требованиям смены арендатора или для подачи заявки на новое исключение, должно использовать новый уровень действия 0,5 мг/см<sup>2</sup> для краски на основе свинца и проводиться с помощью прибора РФА с одобренным HUD PCS при этом уровне действия.

- 4. Когда HPD начнет принимать запросы на исключение для испытаний, проведенных при уровне действия 0,5 мг/см<sup>2</sup>?**

HPD начнет принимать заявки на исключение, включающие проведение испытаний на уровне действия 0,5 мг/см<sup>2</sup> с использованием прибора с утвержденным HUD PCS на этом уровне действия с 1 ноября 2021 года. Однако владельцы собственности могут начать проведение испытаний на новый уровень действия до этой даты с помощью утвержденного прибора, перепрограммированного для проведения испытаний на новый уровень действия 0,5 мг/см<sup>2</sup>.

- 5. Будет ли HPD продолжать принимать исключения при уровне действия 1,0 мг/см<sup>2</sup> после 1 декабря 2021 года?**

HPD будет продолжать принимать заявки при уровне действия 1,0 мг/см<sup>2</sup> до 1 марта 2022 г. **ТОЛЬКО В ТОМ СЛУЧАЕ**, испытания проводились при уровне действия 1,0 мг/см<sup>2</sup> до 1 декабря 2021 года **и устройство** не будет эксплуатироваться до 1 марта 2022 года. Напоминаем, что любые исключения, предоставленные до 1 декабря 2021 года при уровне действия 1,0 мг/см<sup>2</sup>, действительны только до тех пор, пока устройство не будет выведено из эксплуатации при первой смене арендатора после 1

декабря 2021 года. Любые исключения, предоставленные при уровне действия 1,0 мг/см<sup>2</sup> в период с 1 декабря 2021 года по 1 марта 2022 года, также будут действовать только до первой смены арендатора. Помещение может получить индивидуальное исключение или исключение может быть предоставлено для всех помещений здания в целом в рамках одного исключения. См. вопросы 1 и 2 в этом разделе для получения дополнительной информации о процессе уведомления НРД о смене арендатора освобожденного помещения при уровне действия 1,0 мг/см<sup>2</sup>.