

Бюллетень для владельцев недвижимости — декабрь 2021 г.

Уважаемые владельцы недвижимости!

Чтобы обеспечить соблюдение Свода жилищно-эксплуатационных норм города Нью-Йорка (New York City Housing Maintenance Code), Закона штата Нью-Йорк о многоквартирных домах (New York State Multiple Dwelling Law) и других соответствующих правил города, Департамент по сохранению и развитию жилищного фонда (Department of Housing Preservation and Development, HPD) периодически направляет владельцам жилых домов информацию о новых законодательных актах, а также сведения о доступных материалах и ресурсах. Посетите [веб-страницу HPD](#), чтобы ознакомиться с этим и предыдущими бюллетенями на других языках.

Данная публикация подготовлена исключительно в информационных целях и не заменяет юридическую консультацию. Данная информация не является полным или окончательным изложением всех обязанностей владельцев и арендаторов жилья, предусмотренных законами и правилами в сфере жилищной политики г. Нью-Йорка.

ЕЖЕГОДНЫЕ ОТЧЕТЫ ЗА 2021 Г.

До 31 декабря 2021 г.: подача отчета об отсутствии клопов. Владельцы многоквартирных домов обязаны предоставить [ежегодный отчет об отсутствии клопов](#) в HPD. Период подачи отчета: с 1 по 31 декабря. Более подробную информацию о подаче ежегодного отчета об отсутствии клопов можно найти в [бюллетене](#) от октября 2021 г. или на [веб-странице HPD](#).

До 31 Август 2021 г.: регистрация недвижимости. Срок ежегодной регистрации уже истек, однако вы еще можете начать процедуру регистрации в [онлайн-системе регистрации собственности \(Property Registration Online System, PROS\)](#) HPD. Если вы не получили подтверждение ежегодной регистрации 2021–2022 гг., вы можете проверить статус регистрации на портале [HPDONLINE](#) или в своей учетной записи в системе [PROS](#). Если у вас есть вопросы, посетите [веб-страницу HPD](#), обратитесь в отдел помощи по вопросам регистрации (Registration Assistance Unit) по электронной почте Register@hpd.nyc.gov или по номеру **212-863-7000**. *Обратите внимание на то, что в настоящее время в связи с пандемией COVID-19 наши отделения закрыты для посещений с целью получения помощи с регистрацией.*

Новая услуга!

Запись на онлайн-прием

Теперь вы можете записаться на онлайн-прием, чтобы поговорить с представителем отдела регистрации по вопросам регистрации своей собственности. Прием можно провести по видеосвязи или телефону.

Во время такого приема вам могут предоставить следующие услуги:

1. Помощь с заполнением регистрационной формы о продлении.
2. Содействие в процедуре регистрации, если вы проходите ее впервые.
3. Предоставление информации о продаже недвижимости новому владельцу.
4. Реагирование на уведомление о регистрации, полученное HPD.

ЕЖЕГОДНЫЕ УВЕДОМЛЕНИЯ ЗА 2022 Г.: данные ежегодные уведомления необходимо распространить в течение января 2022 г.

- **1–16 января: ежегодное уведомление об опасности отравления свинцом и необходимости защитных оконных решеток.** Ежегодное уведомление о необходимости защитных оконных решеток необходимо распространить во всех зданиях с 3 или более квартирами, где проживают арендаторы, независимо от года постройки здания. Ежегодное уведомление об опасности отравления свинцом требуется разместить во всех домах, где сдаются помещения, даже с 1–2 квартирами, если здание было построено до 1960 г. или в 1960–1978 гг. и владелец знает, что в нем есть краска на основе свинца. В зависимости от особенностей здания, вы можете выполнить эти требования, предоставив следующие уведомления.
 - Объединенная форма [ежегодного уведомления об опасности отравления свинцом и необходимости защитных оконных решеток](#) на английском и [испанском](#)
 - Отдельная форма [ежегодного уведомления о необходимости защитных оконных решеток](#) на английском и [испанском](#)
 - Отдельная форма [ежегодного уведомления об опасности отравления свинцом](#) на английском и [испанском](#)
- В соответствии с инструкциями в уведомлениях арендаторы должны как можно быстрее до 15 февраля предоставить эти уведомления. Мы настоятельно рекомендуем использовать наш [ОБРАЗЕЦ «Ежегодное уведомление для предотвращения опасностей, связанных с краской, содержащей свинец — Запрос, касающийся ребенка — Сводная форма»](#) или аналогичный документ, чтобы подтвердить факт распространения ежегодного уведомления об опасности отравления свинцом в случае проверки отчетности по краске, содержащей свинец, со стороны HPD.
- **Уведомление о наличии колпачков для регуляторов кухонных плит.** Хотя данное уведомление не требуется распространять в январе, HPD настоятельно рекомендует предоставить арендаторам [ежегодное уведомление об установке колпачков на ручки регулировки кухонных плит](#) вместе с указанными выше обязательными уведомлениями. Не забывайте вести учет распространения уведомлений и наличия колпачков.

ЕЖЕГОДНЫЕ ПРОВЕРКИ ЗА 2022 Г.

- **16 февраля — 1 марта.** Если ваши арендаторы не вернули уведомление об опасности отравления свинцом (информация о котором предоставлена выше) до 15 февраля, вы должны самостоятельно провести проверку, чтобы выяснить, проживает ли в доме ребенок младше 6 лет. (Напоминание: в данном контексте слово «проживает» подразумевает, что ребенок проводит в квартире не менее 10 часов в неделю.) Если до 1 марта вы не сможете получить доступ в жилье арендатора, чтобы выполнить такую проверку, владелец должен предоставить уведомление об этом в Департамент здравоохранения и психической гигиены (Department of Health and Mental Hygiene, ДОНМН).

- Вы должны провести осмотр на предмет опасностей, связанных с краской на основе свинца, во всех арендуемых квартирах, где, согласно вашей проверке, проживает ребенок в возрасте до 6 лет, и местах общего пользования. HPD настоятельно рекомендует всем, кто выполняет такие проверки, пройти [онлайн-тренинг по проведению осмотра](#) федерального Департамента жилищного строительства и городского развития (Department of Housing and Urban Development, HUD), чтобы узнать, на что следует обращать внимание. Также рекомендуется записать результаты осмотра в образце [«Ежегодная визуальная проверка на предмет опасностей, связанных с краской, содержащей свинец — Сводная форма»](#) или аналогичной форме на случай проверки отчетности по краске, содержащей свинец, со стороны HPD.
- HPD рекомендует в квартирах, где вы уже проводили осмотр на предмет опасностей, связанных с краской на основе свинца, также провести ежегодный осмотр на предмет **опасностей, связанных с бытовыми аллергенами**, например мышами, тараканами, крысами и плесенью. Однако осмотр на наличие бытовых аллергенов не ограничивается жилыми помещениями, в которых проживает ребенок младше 6 лет. Результаты такой проверки следует задокументировать, и для этого вы можете использовать [образец формы проверки](#) от HPD или собственную форму. Вы должны проводить осмотр на предмет опасностей, связанных с бытовыми аллергенами, не менее одного раза в течение календарного года.

ПРИНУДИТЕЛЬНЫЕ МЕРЫ

Департамент охраны окружающей среды (Department of Environmental Protection, DEP). В соответствии с Уведомлением HPD о нарушении, для устранения нарушений категорий В и С по плесени, выявленных HPD в зданиях с более чем 10 квартирами, должны привлекаться лицензированные специалисты по осмотру пораженных плесенью зданий и устранению плесени. 18 декабря 2020 г. вступило в силу правило, обнародованное DEP, в соответствии с которым можно выдавать повестки в суд, если владелец здания не нанял лицензированного подрядчика. Как и требовалось ранее, эти компании должны подать уведомление о своей работе в DEP. Более подробную информацию о новой системе штрафов можно найти по адресу <https://rules.cityofnewyork.us/rule/32126/>. HPD направит запрос о предъявлении нарушения в DEP, если будет установлено, что работа, связанная с выявлением нарушения HPD, была выполнена без надлежащей регистрации. Если DEP также не сможет найти записи о регистрации соответствующих подрядчиков, Департамент сообщит владельцу о нарушениях. Данные нарушения рассматриваются Управлением административного производства, а размер штрафов составляет от 800 до 2400 долларов.

ПРОГРАММА СРОЧНОЙ ПОМОЩИ В АРЕНДЕ ЖИЛЬЯ (EMERGENCY RENTAL ASSISTANCE PROGRAM, ERAP), ДЕЙСТВУЮЩАЯ В ШТАТЕ НЬЮ-ЙОРК

Если кто-то из ваших арендаторов подал заявление на участие в программе ERAP, постарайтесь как можно скорее заполнить часть заявления для арендодателя. В рамках программы ERAP соответствующие критериям семьи с низким или умеренным доходом могут получить помощь в погашении задолженности по аренде, накопившейся за максимум 12 месяцев, оплате аренды в

течении следующих трех месяцев, если применимо, и помощь с оплатой коммунальных услуг, которые отвечают условиям программы. Владельцы недвижимости, арендаторы которых отказались подавать заявление на участие в программе ERAP или выехали из квартиры, не погасив счета, могут подать заявление на участие в программе помощи арендодателям (Landlord Rental Assistance Program). Чтобы получить дополнительную информацию о порядке подачи заявления и узнать, соответствуете ли вы критериям участия, посетите веб-страницу otda.ny.gov/erap. На веб-сайте [NYS ERAP](https://nys.erap) вы также найдете полезные документы и видеоролики. Кроме того, в каждом из пяти боро г. Нью-Йорка действуют общественные организации, помогающие жителям с подачей заявлений. С перечнем таких организаций можно ознакомиться на веб-странице nyc.gov/erap.

СЛУЖБА ПОДДЕРЖКИ ДОМОВЛАДЕЛЬЦЕВ (HOMEOWNER HELP DESK)

[Служба поддержки домовладельцев](#) — это организация, которая сотрудничает с Центром по районам г. Нью-Йорка (Center for NYC Neighborhoods, CNYCN), Генеральной прокуратурой штата Нью-Йорк (NYS Attorney General's Office), а также HPD. Организация начала сотрудничество в марте 2021 г. и продолжит принимать в нем участие до марта 2022 г. Служба поддержки домовладельцев стремится решить проблему острого жилищного кризиса и риска выселения, содействуя предоставлению нуждающимся домовладельцам консультаций по жилищным вопросам, финансовой помощи, юридических услуг, а также путем повышения осведомленности о возможности кражи свидетельства о собственности на жилье и мошенничества. Эти проблемы в несоразмерно большей степени влияют на цветных домовладельцев, поэтому работа в районах Central Brooklyn, Southeast Queens и North Bronx является для службы приоритетной.

ПРЕДСТОЯЩАЯ ПРОДАЖА ЗАЛОГОВОГО ИМУЩЕСТВА

Продажа залога 2021 года была проведена 17 декабря 2021 года. Если ваша собственность была включена в продажу залогового права, и вы не можете производить платежи, пожалуйста, обратитесь в службу поддержки домовладельцев по телефону 1-855-466-3456 или посетите <https://homeownerhelpny.org/get-help>, чтобы узнать больше о заполнении декларации о трудностях и получить поддержку по любым вопросам, связанным с удержанием налогов.

ОБНОВЛЕНИЯ КАСАТЕЛЬНО 8 ПРОГРАММЫ (SECTION 8) ОТ HPD

- HPD выпустит обновленное руководство по изменениям в политике, связанной с COVID, проведет беседу с участвующими владельцами и обновит информацию на веб-сайте 8 программы от HPD.
 - Справедливая рыночная арендная плата для г. Нью-Йорка была снижена, и HPD ведет переговоры с HUD по этому вопросу. HPD продолжит использовать платежные стандарты 2021 г. и обновит информацию на своем веб-сайте по поводу [8 программы от HPD \(nyc.gov\)](#), когда стандарты изменятся. Следите за нововведениями на веб-сайте в ближайшие месяцы.
-