

Бюллетень для владельцев недвижимости — январь 2022 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. В течение следующих двух недель этот бюллетень будет доступен на других языках на [веб-странице HPD](#).

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

Автоматические двери

Пожар может стать одним из самых разрушительных событий в здании. Он ставит под угрозу жизни арендаторов и устраняющих его пожарных, а также может нанести масштабный ущерб зданию, который будет очень дорого стоить вам. **Автоматические двери предотвращают распространение огня и дыма из одной квартиры на все здание.** Как упомянуто в новостях о случившихся недавно пожарах в зданиях, Департамент пожарной охраны г. Нью-Йорка (Fire Department of the City of New York, FDNY) признал неисправные автоматические двери квартир и коридоров общего пользования главной причиной гибели людей и причинения значительного материального ущерба. Вам необходимо убедиться, что в вашем здании установлены автоматические двери, и самостоятельно проверять их надлежащее рабочее состояние.

Двери, через которые осуществляется доступ во внутренние коридоры (например, холлы) и на лестничные клетки в многоквартирных домах, должны быть автоматическими (включая двери квартир и входные двери зданий). Владельцы недвижимости могут оснастить двери такими устройствами, как верхние доводчики, доводчики повышенной эксплуатационной надежности или напольные пружинные механизмы закрывания дверей. Все автоматические двери необходимо содержать в исправном состоянии и регулярно проверять.

Содержание автоматических дверей в ненадлежащем состоянии является нарушением, представляющим непосредственную опасность (категории C). Если владелец недвижимости не устранит нарушения и не представит подтверждение выполненных работ в HPD в течение 21 дня, срочный ремонт начнет выполнять департамент HPD. В таком случае счета за ремонт будут выставлены владельцам недвижимости. Если владелец не выплатит причитающуюся сумму, муниципальные учреждения наложат на имущество арест в обеспечение уплаты налога. На сумму задолженности будут начисляться проценты, заложенное имущество может быть продано и/или на него может быть обращено взыскание для получения суммы задолженности. Кроме того, на владельца недвижимости в связи с невыполнением может быть наложено гражданско-правовое взыскание.

Обратите внимание, что, согласно Местному закону № 115 от 2018 года ([Local Law 115 of 2018](#)), владельцы недвижимости также должны разместить объявления, напоминающие жильцам о необходимости закрывать двери в случае эвакуации при пожаре.

Более подробная информация о других правилах безопасности приведена на следующих веб-страницах HPD: [Колпачки на ручки регулировки кухонных плит](#) и [детекторы дыма](#). Вы также можете скачать [Листовку о пожарной безопасности](#), изданную HPD, чтобы больше узнать о том, как предотвратить пожар в своем жилом доме.

Обновления в запросе на прекращение дела

Запрос на прекращение дела — это процесс, с помощью которого владельцы недвижимости могут избавиться от устаревшего постановления о нарушении в том случае, если нарушения были устранены, но дата сертификации прошла. В январе 2022 года департамент HPD внес следующие изменения в процесс [Запроса на прекращение дела](#).

1. Нарушения, связанные с краской на основе свинца:

- Владелец/агентам не требуется представлять документальные подтверждения вместе с Запросом на прекращение дела за имеющиеся нарушения, связанные с краской на основе свинца. После того как HPD подтвердит устранение нарушений, мы предоставим владельцу **письмо о дефекте**, в котором приведен перечень необходимых документов и способы их передачи для завершения процесса Запроса на прекращение дела.
- Если владельцам с нарушениями под номерами 614, 621, 622, 623, 618, 619 и 620 требуется помощь в устранении свинца и ведении учета, им следует связаться непосредственно со Службой проверки свинца HPD по телефону 212-863-5501 и выбрать вариант № 5.

2. Процесс самостоятельной сертификации после Запроса на прекращение дела (CV-1)

- Этим процессом могут воспользоваться владельцы, у которых результаты Запроса на прекращение дела соответствуют определенным критериям. Внимательно ознакомьтесь с критериями, указанными в инструкции к Запросу на прекращение дела.
- Форма CV-1 была обновлена и теперь включает новые инструкции и дополнительные нарушения, которые **не подходят** под требования процесса самостоятельной сертификации после Запроса на прекращение дела.
- Теперь форму CV-1 можно распечатать с веб-сайта HPD.
- Нарушения под номерами 567, 568 и 569, связанные с паразитами, теперь можно рассматривать в рамках процесса самостоятельной сертификации после Запроса на прекращение дела, если вместе с заявлением владелец/агент представит обновленный Affidavit соответствия (AF-6). Для рассмотрения нарушений, связанных с паразитами, все документы необходимо предоставить вместе в один день.

3. **Кондоминиумы и квартиры в кооперативе:**

HPD будет принимать и обрабатывать Запросы на прекращение дела от владельцев отдельных кондоминиумов и акционеров кооперативов независимо от статуса регистрации собственности, а повторно проверять только неустраненные нарушения в квартире(-ах), перечисленных в Запросе. Вместе с Запросом о прекращении дела владельцам кондоминиумов и акционерам кооперативов необходимо представить форму «Аффидевит о праве собственности» для каждой квартиры.

Стоимость повторной проверки для Запроса о прекращении дела составит 250,00 долл. за одну квартиру. При подаче Запроса о прекращении дела для более чем одной квартиры в одном здании стоимость повторной проверки для владельца кондоминиума или акционера кооператива составит не менее 300,00 долл. в зависимости от количества нарушений. Если владелец кондоминиума или акционер кооператива подает заявку для нескольких квартир одновременно, HPD применит шкалу нарушений (указанную в инструкциях к Запросу на прекращение дела).

Ежегодное уведомление об опасности отравления свинцом и проверка

Местный закон № 1 от 2004 года (Local Law 1 of 2004) (далее — Местный закон № 1) требует, чтобы владельцы недвижимости предпринимали определенные действия, связанные с красками на основе свинца. Владельцы недвижимости также должны хранить документацию об этих действиях в течение не менее 10 лет и подтверждать выполнение таких действий в рамках ежегодной регистрации собственности. **За невыполнение этих действий и отсутствие такой документации могут налагаться значительные штрафы.**

В период с **1 по 16 января** владельцы многоквартирных домов, построенных до 1960 года (или в 1960–1978 годах, если владелец знает, что при постройке использовались краски на основе свинца), обязаны предоставить всем арендаторам ежегодное уведомление (на английском и испанском языках), а затем получить подписанное уведомление от каждого арендатора до 15 февраля.

В чем заключается уведомление?

- В этом ежегодном уведомлении владелец просит арендатора сообщить, проживает ли в квартире ребенок младше 6 лет. Под словом «проживает» понимается то, что ребенок либо живет в квартире на постоянной основе, либо проводит в ней не менее 10 часов в неделю.
- Имеются два варианта ежегодного уведомления, которыми могут воспользоваться владельцы. Вам необходимо предоставить только один вариант. В первом варианте уведомления о Местном законе № 1 и о наличии оконных решеток (необходимо для всех сдаваемых в аренду зданий с 3 и более квартирами, независимо от года постройки) предоставляются вместе, а во втором варианте отправляется только уведомление о Местном законе № 1:
 - [Protect Your Child from Lead Poisoning and Window Falls Annual Notice](#) (Ежегодное уведомление о защите ребенка от отравления свинцом и выпадения из окна)
 - [Annual Notice for Prevention of Lead-Based Paint Hazards – Inquiry Regarding Child](#) (Ежегодное уведомление о предотвращении опасностей, связанных с краской на основе свинца: запрос информации о наличии детей)

- Уведомление арендатору должно быть предоставлено как минимум на английском и испанском языках в двух экземплярах (по две копии каждого), чтобы арендатор мог оставить одну копию себе и вернуть вторую копию владельцу.
- Сохраняйте документы, подтверждающие, что такое уведомление было доставлено, убедитесь, что ваши арендаторы знают, куда передать заполненное уведомление, и сохраните само заполненное уведомление, полученное от арендатора.

Что делать, если арендатор не отвечает?

- Если арендатор не вернет заполненное уведомление до 15 февраля, владелец недвижимости должен провести последующие проверки в период **с 16 февраля по 1 марта**, чтобы попытаться самостоятельно выяснить, проживает ли в квартире ребенок младше шести лет или проводит ли он там не менее 10 часов в неделю на регулярной основе. Владелец недвижимости должен вести учет всех попыток связаться с арендатором для проведения проверки.
- Если владелец недвижимости НЕ получит от арендатора заполненное уведомление и не сможет в ходе последующих проверок самостоятельно выяснить, проживает ли в квартире ребенок младше шести лет, он должен письменно уведомить об этом [Департамент здравоохранения и психической гигиены](#) (Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH). Такое уведомление владелец должен отправить в DOHMH почтой по следующему адресу:

Department of Health and Mental Hygiene — Healthy Homes
125 Worth Street, Sixth Floor, CN58
New York, NY 10013

Почему владелец должен собирать эту информацию?

- Это уведомление является важным, поскольку определяет, следует ли владельцу недвижимости предпринимать другие необходимые действия, предусмотренные Местным законом № 1, такие как выполнение ежегодной проверки и соблюдение безопасных методов ведения работ, перечисленных в законе. Все квартиры, в которых проживает (как определено выше) ребенок, а также места общего пользования здания необходимо проверять на наличие опасностей, связанных с красками на основе свинца, не реже раза в год.
- Ознакомьтесь с [инструктажем](#) за декабрь 2019 года, размещенным на веб-сайте HPD, для получения дополнительной информации об обязательных ежегодных проверках опасностей, связанных с краской на основе свинца, в помещениях и зданиях, где проживают дети в возрасте до шести лет, и о безопасных методах ведения работ.

Как отслеживать все необходимые действия?

- Департамент HPD разработал специальные бланки, чтобы помочь владельцам документировать отправленные и полученные обратно уведомления, а также все последующие проверки, выполненные, если арендатор не вернул уведомление: см. [образцы бланков, подтверждающих выполнение требований касательно ежегодных уведомлений](#).
- Специалисты HPD также разработали бланк, помогающий владельцам документировать ежегодные проверки. См. [образцы бланков, подтверждающих выполнение требований касательно ежегодных проверок](#).