

Информационное сообщение «Устранение опасности свинца», март 2021 года

Уважаемые владельцы недвижимости!

В дополнение к нашим обязательствам по предоставлению владельцам недвижимости информации об их обязанностях в соответствии с законом Департамент сохранения и развития жилищного фонда (Department of Housing Preservation and Development, HPD) будет публиковать серию ежеквартальных бюллетеней в режиме онлайн и отправлять их по электронной почте. Каждый бюллетень будет освещать один из аспектов законодательства. Бюллетень не предназначен для того, чтобы всесторонне рассмотреть все применимые законы и правила. Посетите [веб-сайт HPD](#), чтобы ознакомиться с этим бюллетенем и предыдущими бюллетенями на других языках.

Данная публикация предназначена исключительно для информационных целей и не является видом юридической консультации. Настоящая информация не представляет собой полное или окончательное изложение всех обязанностей владельцев и арендаторов жилья с точки зрения законов и правил, касающихся жилья в Нью-Йорке.

Ответственность владельца при переоформлении квартиры

Завершение необходимых работ в свободных помещениях

Когда в жилом помещении происходит смена арендаторов, владельцы зданий, построенных до 1960 года, обязаны, согласно Региональному закону № 1, выполнить работы, связанные с наличием краски на основе свинца, направленные на то, чтобы сделать помещение безопасным для нового арендатора до того, как новый арендатор переедет в помещение (независимо от того, есть ли у нового арендатора ребенок на момент первой сдачи в аренду). Эти работы должны также проводиться в помещениях, построенных в 1960–1978 гг., если владельцу известно о наличии в них краски на основе свинца. Эти работы обозначаются как **переоформление**. К помещению предъявляются указанные далее требования.

- Устранить все виды опасности, связанной с наличием краски на основе свинца, а также все скрытые дефекты, если таковые имеются. Это означает как минимум проведение влажной очистки и покраски.
- Обеспечить удаление краски на основе свинца с поверхностей, для которых существует риск жевания с возможностью оставить следы зубов, или герметизировать поверхность с помощью твердого, устойчивого к царапинам герметика.
- Обеспечить удаление всей краски на основе свинца с поверхностей трения на всех дверях и дверных коробках.
- Обеспечить удаление всей краски на основе свинца с поверхностей трения на всех окнах или установить на поверхности трения сменные уплотнители или заслонки.
- Обеспечить гладкость и возможность очистки всех непокрытых полов, подоконников и приямков в жилом помещении.

Все работы должны проводиться с соблюдением [соответствующих правил безопасности](#) и при участии подрядчика, имеющего соответствующую квалификацию.

Контроль за выполнением

Аудиты

Если проводится аудиторская проверка данных по использованию краски на основе свинца и владелец квартиры не может предоставить записи, свидетельствующие о том, что квартира соответствует требованиям по переоформлению, то может быть выдано свидетельство о нарушении класса В в связи с несоблюдением требований по ведению таких записей. Штраф за подобное нарушение составляет 1500 долларов США за каждую квартиру, в отношении которой невозможно установить соответствие требованиям. HPD создал образцы форм для владельцев, чтобы документально подтвердить завершение проверки переоформления: [образцы форм для соответствия требованиям по переоформлению свободных помещений](#). Эти формы помогут владельцу контролировать проведение **каждого осуществляемого переоформления**.

Проверки

В скором времени HPD будет осуществлять контроль за соблюдением требования о переоформлении во время всех проверок в помещениях, где проживает ребенок в возрасте до шести лет. Нарушения класса С будут выдаваться в тех случаях, когда будет установлен факт непосредственного либо предположительного наличия на изнашиваемых поверхностях трения окон и дверей краски на основе свинца и когда арендатор подтвердит, что переоформление произошло после 2 августа 2004 г., даты вступления в силу Регионального закона № 1. В случае нового нарушения квартира должна будет приведена в соответствие с требованиями переоформления посредством удаления краски на основе свинца с изнашиваемых поверхностей трения окон и дверей по всей квартире в течение 21 дня. Сюда могут входить поверхности трения окон и дверей, которые на момент проверки не представляли бы непосредственной опасности, но их должны были очистить во время переоформления. Владелец должен отдельно засвидетельствовать должным образом как устранение указанного нарушения, связанного с опасностью краски на основе свинца, отмеченного на конкретной поверхности трения окна или двери, так и завершение работ по переоформлению на других поверхностях трения окна или двери.

Владелец имеет возможность потребовать перенести дату устранения всех нарушений и (или) оспорить выдачу этих нарушений переоформления, тщательно следуя инструкциям, приведенным в Уведомлении о нарушении.

Штраф за неисполнение обязательств по данным нарушениям составляет 250 долларов США в день за каждое нарушение, но не более 10 000 долларов США.

Начало срока аренды и переоформление

Владельцы должны подтвердить соответствие требованиям по переоформлению в [Уведомлении о начале срока аренды](#) (также доступно на [испанском языке](#)). Этот документ должен быть предоставлен новому жильцу вместе с договором аренды и экземпляром [брошюры DOHMH](#). В дополнение к сертификату владельца о соответствии требованиям по переоформлению, в Уведомлении об аренде указывается, будет ли проживать в помещении ребенок в возрасте до шести лет (в соответствии с новым определением «проживание» подразумевает проведение времени в помещении в течение 10 и более часов в неделю). Владельцы должны использовать Уведомление об аренде, которое вступило в силу с 1 января 2020 года и включает новое определение термина «проживание». Ссылка на уведомление доступна [здесь](#), а также на [веб-сайте HPD](#).

Снижение концентрации пыли, содержащей свинец, начиная с 12 июня 2021 г.

После завершения любых работ, которые могли бы повредить краску на площади более 2 квадратных футов (0,18 м²) в помещении (или более 10 % небольшого элемента) квартиры или зоны общего пользования здания, подпадающей под требования Регионального закона № 1, или любых работ, выполненных в связи с нарушениями распоряжений НРД о краске на основе свинца или распоряжений уполномоченного Департамента здравоохранения и психической гигиены (Department of Health and Mental Hygiene, ДОМНН) о краске на основе свинца, владелец несет ответственность за выполнение анализа содержания свинца в пыли, которая могла остаться в рабочей зоне. Анализ содержания свинца в пыли не могут выполнять ни подрядчик, завершивший работы по устранению или уменьшению загрязнения, ни владелец, поэтому его следует поручить третьей стороне.

Как правило, анализ содержания свинца в пыли должен проводиться в трех местах, если в помещении, где проводились работы, расположено окно — на полу, подоконнике и в приямке. Анализ содержания свинца в пыли необходимо провести не позднее чем через час после окончания последней уборки рабочей зоны. Уровень загрязненной свинцом пыли, превышающий допустимый по закону показатель, представляет собой загрязнение и требует повторения процесса уборки и проверки во всех зонах обнаружения таких уровней. Только после получения результатов лабораторных испытаний, свидетельствующих о том, что вышеуказанный уровень свинца в жилом помещении не превышен, допускается очистка рабочей зоны для постоянного проживания в ней арендаторов. Тем не менее временный доступ к участкам проведения работ может быть разрешен при условии, что будет произведена уборка и взятие образцов пыли в соответствии с данным разделом. Владелец должен предоставить все результаты тестов по очистке от пыли, загрязненной свинцом, лицам, проживающим в жилом помещении или квартире, и хранить копию этих записей в течение не менее 10 лет.

Зоны, в которых каждый образец пыли, загрязненной свинцом, не достигает следующих уровней, могут быть очищены для проживания арендаторов. Уровни очистки были снижены в июне 2019 года и снижаются снова в соответствии с Региональным законом от 12 июня 2021 года. Ниже приведены уровни, допустимые ранее, и новые уровни, которые будут применяться с 12 июня 2021 года.

Образцы, взятые до 12 июня 2019 года

- Полы: 40 микрограммов свинца на квадратный фут (0,09 м²).
- Подоконники: 250 микрограммов свинца на квадратный фут (0,09 м²).
- Приямки: 400 микрограммов свинца на квадратный фут (0,09 м²).

Образцы, взятые в период с 12 июня 2019 года по 12 июня 2021 года

- Полы: 10 микрограммов свинца на квадратный фут (0,09 м²).
- Подоконники: 50 микрограммов свинца на квадратный фут (0,09 м²).
- Приямки: 100 микрограммов свинца на квадратный фут (0,09 м²).

Образцы, взятые 12 июня 2021 года или позже

- Полы: 5 микрограммов свинца на квадратный фут (0,09 м²).
- Подоконники: 40 микрограммов свинца на квадратный фут (0,09 м²).
- Приямки: 100 микрограммов свинца на квадратный фут (0,09 м²).

Помощь владельцам

- Посмотрите вебинар НРД, посвященный краскам на основе свинца: [Ответственность владельца при переоформлении квартиры](#), — чтобы получить подробную информацию о переоформлении.
- Посетите вебинар НРД по адресу [Правила безопасной работы в зданиях с использованием красок на основе свинца](#).
- Все вышеперечисленные формы и дополнительную информацию о красках на основе свинца можно найти на нашем [веб-сайте](#).