

Инструктаж по устранению проблем, связанных со свинцом, от ноября 2020 года

Уважаемые владельцы недвижимости!

Помимо предоставления владельцам недвижимости информации об их обязанностях в соответствии с законом, Департамент по сохранению и развитию жилищного фонда (Department of Housing Preservation and Development, HPD) будет также публиковать ежеквартальные бюллетени в Интернете и рассылать их по электронной почте. Каждый бюллетень будет освещать один из аспектов закона и не предназначен для всестороннего охвата всех применимых законов и правил. Посетите [сайт 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 города Нью-Йорка.

Начните 2021 год, соблюдая требования Местного закона № 1 от 2004 года

Местный закон № 1 от 2004 года (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, а с мая 2020 года они обязаны подтверждать выполнение таких действий в рамках ежегодной регистрации собственности. **За невыполнение этих действий и отсутствие документации могут налагаться значительные штрафы.** Чтобы помочь вам соблюдать все требования, департамент HPD подробно описал шаги, которые необходимо предпринимать, и создал образцы бланков, которые владельцы недвижимости могут использовать для подтверждения соответствия требованиям. Эти образцы бланков доступны на [сайте HPD](#), а ссылки на них также приведены ниже.

1. Отправьте ежегодное уведомление, чтобы выяснить, проживает ли в квартире ребенок младше 6 лет или проводит ли он там не менее 10 часов в неделю на регулярной основе. Если арендатор не отвечает, попытайтесь выяснить это самостоятельно.

- В период с **1 по 16 января** владельцы многоквартирных домов, построенных до 1960 года (или в период между 1960 и 1978 годами, если владелец знает, что при постройке использовались краски на основе свинца) обязаны предоставлять всем арендаторам [ежегодное уведомление](#) (на английском и [испанском языках](#)), а затем получить подписанное уведомление от каждого арендатора до 15 февраля. Сохраняйте подтверждение того, что такое уведомление было доставлено, и храните подписанное арендатором уведомление. Это уведомление является важным, поскольку оно определяет, следует ли владельцу недвижимости выполнять другие

необходимые действия, предусмотренные Местным законом № 1, такие как ежегодная проверка и применение безопасных методов ведения работ.

- В этом ежегодном уведомлении владелец просит арендатора сообщить, проживает ли в квартире ребенок младше 6 лет.
 - Термин «**проживает**» означает, что ребенок младше 6 лет (как проживающий в квартире, так и просто посещающий ее) регулярно проводит в квартире не менее 10 часов в неделю.
 - **Внимание!** Владельцы должны использовать бланк ежегодного уведомления от января 2020 года, поскольку он содержит новое определение термина «проживает».
 - Все квартиры, в которых проживает ребенок, как определено выше, необходимо проверить на наличие факторов риска, связанных с красками на основе свинца, как описано в пункте 2 ниже.
- Убедитесь, что ваши арендаторы знают, куда передать заполненное уведомление. 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 6 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 6 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

- Копия уведомления, отправленного в DOHMH, также должна храниться у владельца.
- 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: [образцы бланков, подтверждающих выполнение требований по ежегодным уведомлениям](#).

2. Проведите ежегодную проверку и удалите поврежденную краску.

- Как только владелец выяснит, в каких квартирах проживает либо регулярно проводит не менее 10 часов в неделю ребенок младше 6 лет, он должен осмотреть эти квартиры, чтобы определить наличие потенциальных опасностей, связанных с красками на основе свинца.
- **Нанимать специалиста для проведения ежегодного осмотра не нужно.** Однако HPD настоятельно рекомендует всем, кто выполняет такие проверки, пройти [онлайн-](#)

[тренинг](#) федерального Департамента жилищного строительства и городского развития (Department of Housing and Urban Development, HUD), чтобы узнать, на что следует обращать внимание. Проверка представляет собой осмотр помещения на предмет отслаивающейся краски, наличия поверхностей, которые ребенок может облизывать или жевать (подоконники и т. п.) и которые могут подвергаться трению (окрашенные двери и оконные рамы) или ударам, а также поврежденных поверхностей. Необходимо осмотреть все поверхности в каждой комнате жилого помещения, в том числе внутренние части кладовок и шкафчиков. Человек, проводящий проверку, должен документировать обнаруженное; для этого специалисты HPD создали отдельные образцы бланков: [образцы бланков, подтверждающих выполнение требований по ежегодным проверкам](#) (примечание: чтобы ознакомиться с [дополнительными требованиями по осмотру и проверкам согласно недавно измененному Местному закону № 1, см. пункт 4 данного бюллетеня](#)).

- После завершения осмотра владелец обязан предоставить арендатору копию отчета о результатах проверки.
- Владелец должен также провести такой осмотр во всех зонах общего пользования (например, в холле, коридоре или на лестничной клетке) здания, где проживает ребенок.
- **Затем владелец должен в кратчайшие сроки выполнить ремонт и удалить поврежденную краску.** Если на поверхности обнаружена отслаивающаяся краска, владелец должен исходить из того, что имеет дело с краской на основе свинца, и нанять надлежащим образом сертифицированного подрядчика для безопасного и быстрого выполнения ремонта. Дополнительную информацию о безопасных методах проведения работ и требованиях к сертификации подрядчиков можно найти на вкладке Safe Work Practices (Безопасные методы проведения работ) на [сайте](#) HPD и в [бюллетене](#) с ответами на часто задаваемые вопросы от сентября 2019 года. Все документы, касающиеся каких-либо работ, выполненных соответствующими подрядчиками, также должны сохраняться.
- Если владелец считает, что краска не содержит свинца, так как стена новая, он может нанять надлежащим образом сертифицированного подрядчика для проверки отслаивающейся краски и получить документальное подтверждение того, что окрашенная поверхность не содержит свинца. Для получения дополнительной информации о проверке на наличие краски на основе свинца см. пункт 4 ниже.

3. Выполните необходимые работы в незаселенных квартирах.

Когда арендатор выезжает из квартиры, согласно Местному закону № 1 владелец недвижимости обязан принять определенные меры, связанные с красками на основе свинца, чтобы обеспечить безопасность помещения до заселения в него нового арендатора (независимо от того, есть ли у нового арендатора ребенок на момент заселения). Это называется **повторной сдачей** жилья. Владельцы недвижимости обязаны выполнить следующее.

- Устранить все факторы риска, связанные с красками на основе свинца, и любые обуславливающие их дефекты, если таковые имеются. Это означает как минимум увлажнение и соскабливание старой краски и повторную покраску.

- Обеспечить удаление краски на основе свинца со всех поверхностей, которые ребенок может грызть (в частности, поверхностей со следами зубов), и обработку поверхностей плотным и устойчивым к прокалыванию герметиком.
- Обеспечить удаление всей краски на основе свинца с поверхностей, которые подвергаются трению, на всех дверях и дверных рамах.
- Обеспечить удаление всей краски на основе свинца с поверхностей, которые подвергаются трению, на всех окнах или заменить все оконные резиновые уплотнители и задвижки на поверхностях, которые подвергаются трению.
- Обработать все непокрытые полы, подоконники и оконные приямки в квартире, чтобы они были гладкими и легко очищаемыми.

Более подробную информацию о требованиях к повторной сдаче жилья можно найти в [бюллетене](#) от марта 2020 года.

Все работы должны быть выполнены надлежащим образом сертифицированным подрядчиком с соблюдением [мер безопасности](#). Затем владелец недвижимости должен подтвердить соответствие требованиям к повторной сдаче жилья, предоставив новому арендатору [уведомление об аренде / начале срока аренды](#) (эта версия вступает в силу 1 января 2020 г.) вместе с договором аренды и прочей документацией (по требованию арендатора), а также экземпляр [брошюры](#) ДОНМН. Требования к [уведомлению об аренде / начале срока аренды](#) подробно описаны ниже. HPD разработал образцы бланков для владельцев недвижимости, с помощью которых можно документировать проверки, выполненные перед повторной сдачей жилья: [образцы бланков, подтверждающих выполнение требований по повторной сдаче освободившегося жилья](#).

Уведомление об аренде / начале срока аренды. Владельцы недвижимости обязаны предоставить новым арендаторам [уведомление об аренде / начале срока аренды для предотвращения опасностей, связанных с красками на основе свинца](#) (эта версия вступает в силу 1 января 2020 г. и также доступна на [испанском языке](#)), чтобы запросить информацию о том, проживает ли в квартире (либо регулярно проводит в ней не менее 10 часов в неделю) ребенок младше 6 лет, а также [брошюру](#) ДОНМН. Владельцы недвижимости также должны подтвердить в этом уведомлении, что они выполнили работы, необходимые при повторной сдаче жилья, до заселения в квартиру новых жильцов. Такое уведомление также требуется при продлении срока аренды.

4. Проверьте все арендуемые квартиры на предмет наличия в них краски на основе свинца.

Местный закон № 31 от 2020 года, вступивший в силу в августе 2020 года, устанавливает новое требование, согласно которому до августа 2025 года владельцы квартир обязаны обратиться к уполномоченному инспектору Управления охраны окружающей среды (Environmental Protection Agency, EPA) или эксперту по оценке риска для проведения проверки на наличие краски на основе свинца во всех арендуемых квартирах в зданиях, построенных до 1960 года. Если в здании начнет проживать ребенок младше 6 лет, владелец будет обязан провести такую проверку в течение 1 года или до 9 августа 2025 года в зависимости от того, что наступит раньше. Владелец должен предоставить арендатору результаты такой проверки. Это требование также применяется к арендуемым зданиям, построенным в период с 1960 по 1978 год, владельцы которых осведомлены о наличии в них красок на основе свинца.

Заявка на освобождение от требований согласно Местному закону № 1 от 2004 года

Если владелец недвижимости считает, что в его здании или квартире нет краски на основе свинца, или он хотел бы выполнить работы по обезвреживанию таких красок, он может обратиться к уполномоченному инспектору EPA или к эксперту по оценке риска для проведения проверки на наличие краски на основе свинца и принять упреждающие меры, чтобы снизить риск привлечения к ответственности в связи с наличием таких красок. Требования к проверке арендуемых квартир, которая должна быть проведена до 2025 года, приведены в разделе 4 выше.

Если в ходе проверки была обнаружена краска на основе свинца, владелец недвижимости может обратиться в фирму по обезвреживанию красок на основе свинца, сертифицированную EPA, чтобы удалить, изолировать или загерметизировать такую краску. Местный закон № 1 предусматривает освобождение от исполнения определенных положений закона на основании проведения необходимых анализов и предоставления соответствующих документов. Обновленное [заявление об освобождении от положений закона](#), составленное HPD, теперь включает подробные инструкции и необходимые affidavits. HPD подготовил [ответы на часто задаваемые вопросы](#), в которых содержится подробная информация о процессе подачи заявления об освобождении от положений закона.

Кредитные программы HPD, направленные на выполнение восстановительных работ средней сложности в старых зданиях, теперь включают финансирование работ по удалению красок на основе свинца

Владельцам зданий с 3 или более квартирами, нуждающимися в ремонте / замене основных систем и конструкций, HPD предлагает две программы кредитования на выгодных условиях для финансирования восстановительных работ.

- **Программа кредитования на восстановление многоквартирных зданий (Multifamily Housing Rehabilitation Loan Program, HRP)** предлагает ссуды с низкой процентной ставкой (до 3 %) для финансирования замены основных систем и конструкций здания, включая замену крыш и окон, возведение ограждающих конструкций здания (Местный закон № 11), а также модернизацию системы отопления, электропроводки и / или водопроводно-канализационной сети. Для получения дополнительной информации посетите [сайт HRP](#).
- **Программа сохранения экологичного жилья (Green Housing Preservation Program, GHPP)** предоставляет беспроцентные условно-безвозвратные займы для финансирования мероприятий по повышению энергоэффективности и экономии водных ресурсов, а также возвратные ссуды с низкой процентной ставкой (до 3 %) для финансирования модернизации систем, нуждающихся в ремонте, включая замену крыш, окон и котлов. Объем проектных работ должен включать меры по повышению энергоэффективности, которые, согласно прогнозам, позволят снизить годовое потребление энергии (отопление и электричество) не менее, чем на 20 %, что будет определено по результатам аудита энергопотребления, проведенного третьей стороной. Для получения дополнительной информации посетите [сайт GHPP](#).

В настоящее время в рамках городской инициативы Lead-Free NYC обе программы также предлагают условно-безвозвратные ссуды со ставкой 0 % в размере до 10 000 долларов на одну жилищную единицу для финансирования работ по удалению красок на основе свинца в соответствующих критериям зданиях, построенных до 1960 г., которые сдаются в аренду. Благодаря этой инициативе владельцы недвижимости получают необходимую помощь, что позволяет им делать свои здания более безопасными для здоровья нынешних и будущих арендаторов, а также соблюдать требования законодательства города Нью-Йорка в отношении свинца.

Финансирование мероприятий, направленных на устранение факторов риска, связанных со свинцом, через эти программы доступно **только** в сочетании с выполнением большего объема восстановительных работ средней сложности.

Чтобы получить более подробную информацию, отправьте запрос на адрес электронной почты hpdpres@hpd.nyc.gov.

НАПОМИНАНИЯ.

РЕГИСТРАЦИЯ СОБСТВЕННОСТИ. Срок ежегодной регистрации уже истек, однако вы еще можете зарегистрировать свою недвижимость в [онлайн-системе регистрации собственности \(Property Registration Online System, PROS\) HPD](#). Если вы не получили подтверждение ежегодной регистрации 2020–2021 гг., вы можете проверить статус регистрации на портале [HPDONLINE](#) или в своей учетной записи в системе [PROS](#). Если у вас есть вопросы, посетите [страницу HPD](#), обратитесь в отдел помощи по вопросам регистрации (Registration Assistance Unit) по электронной почте (Register@hpd.nyc.gov) или позвоните по номеру **212-863-7000**. Обратите внимание на то, что в настоящее время из-за пандемии COVID-19 наши отделения закрыты для посещений с целью получения помощи с регистрацией.

ЕЖЕГОДНЫЙ ОТЧЕТ ОБ ОТСУТСТВИИ КЛОПОВ. Владельцы многоквартирных домов обязаны предоставить [ежегодный отчет об отсутствии клопов](#) в Департамент по сохранению и развитию жилищного фонда г. Нью-Йорка (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 2020 года или на [сайте HPD](#).

Предотвратим распространение COVID-19

COVID-19 по-прежнему представляет серьезную угрозу для нашего города, поэтому нам нужна ваша помощь: напоминайте жителям Нью-Йорка о необходимости быть внимательными и соблюдать надлежащие меры предосторожности. Мы добились больших успехов за последние несколько месяцев, но актуальная статистика уровня заболеваемости показывает, что нельзя останавливаться на достигнутом.

Ознакомьтесь с приведенной ниже инфографикой и покажите ее арендаторам и менеджерам зданий. Эта инфографика содержит полезные советы о том, как оставаться в безопасности и предотвратить распространение заболевания в разных частях жилого дома: вестибюле, прачечной, саду, гостиной, кухне и ванной. Рекомендуем вам повесить плакат или брошюру на видном месте в своем здании, чтобы жители могли с ними ознакомиться.

[\[Загрузить плакат\]](#) [\[Загрузить брошюру\]](#)

Сейчас, как никогда ранее, нам нужно работать вместе, чтобы остановить распространение COVID-19. Более подробную информацию можно найти на странице nyc.gov/prevent-the-spread. Чтобы запросить печатную копию плаката, отправьте электронное письмо на адрес hpdcmm@hpd.nyc.gov.