

Бюллетень для владельцев недвижимости — март 2022 г.

Уважаемые владельцы недвижимости!

Чтобы обеспечить соблюдение Свода жилищно-эксплуатационных норм г. 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. 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.

Напоминания об освобождении от требований касательно краски на основе свинца:

1 марта 2022 г. был последний день подачи заявления на освобождение от требований Местного закона № 1 от 2004 г. к проверке на наличие краски на основе свинца на уровне 1,0 мг/см². В настоящее время HPD принимает заявления на освобождение от требований Местного закона № 1 от 2004 г. только по результатам проверки на наличие краски на основе свинца на уровне 0,5 мг/см².

С 1 декабря 2021 г. в соответствии с Местным законом № 66 от 2019 г. и нормами, принятыми HPD, определение краски на основе свинца было изменено и сформулировано согласно Местному закону № 1 г. Нью-Йорка о предотвращении отравлений свинцом среди детей (New York City Childhood Lead Poisoning Prevention Act) от 2004 г. следующим образом: «краска, уровень содержания свинца в которой составляет **не менее 0,5 мг/см²**, согласно лабораторному анализу или прибору для рентгенофлуоресцентного анализа с утвержденной таблицей рабочих характеристик и запрограммированным на уровне 0,5 мг/см²». По состоянию на февраль 2022 г. Министерство жилищного строительства и городского развития США (U.S. Department of Housing and Urban Development) утвердило таблицу рабочих характеристик для двух рентгенофлуоресцентных аппаратов: Viken Detection Model Pb200i и SciAps Model X-550. Их протестировали на уровне срабатывания 0,5 мг/см². Таким образом, только эти приборы могут использоваться для проведения рентгенофлуоресцентного анализа в г. Нью-Йорке в соответствии с Местным законом № 1 от 2004 г. до тех пор, пока другой такой коммерчески доступный прибор, испытанный на уровне 0,5 мг/см², не получит утвержденную таблицу эксплуатационных характеристик для этого уровня тестирования.

Чтобы получить дополнительную информацию об этом изменении, просмотрите [бюллетень](#) от октября 2021 г. на [веб-странице](#) HPD, который доступен на других языках. Также вы можете прочитать [раздел с часто задаваемыми вопросами](#).

Вы должны уведомить HPD о повторной сдаче единицы жилья, которая была освобождена от требований на уровне 1,0 мг/см².

Любое освобождение от требований Местного закона № 1 от 2004 г., предоставленное жилой единице с уровнем тестирования 1,0 мг/см², считается отмененным и более недействительным с момента первой сдачи этой единицы после 1 декабря 2021 г., и владелец обязан сообщить об этом в HPD. Владелец должен сообщать о повторной сдаче жилья, используя необходимый [аффидевит](#), который можно найти на [веб-странице](#) HPD. Документ также доступен на других языках. Более подробную информацию вы найдете в [разделе с часто задаваемыми вопросами](#).

ПОВТОРНАЯ СДАЧА ЖИЛЬЯ

Выполните необходимые работы в незаселенных квартирах

Когда арендатор выезжает из квартиры и заезжает новый жилец (это называется «**повторная сдача жилья**»), владелец недвижимости, построенной до 1960 г., обязан, согласно Местному закону № 1, предпринять меры, связанные с краской на основе свинца, чтобы обеспечить безопасность помещения до заселения в него нового арендатора (независимо от того, есть ли у нового арендатора ребенок). Эти действия также необходимо выполнить, если владельцу квартиры в доме, построенном в период с 1960 по 1978 г., известно об использовании в ней краски на основе свинца. Со стороны владельца должны быть выполнены указанные ниже требования.

- Устранение всех факторов риска, связанных с красками на основе свинца, и любых обуславливающих их дефектов, если таковые имеются. Это означает как минимум увлажнение и соскабливание старой краски, а также повторную покраску.
- Обеспечение удаления краски на основе свинца со всех поверхностей, которые ребенок может грызть (в частности, поверхностей со следами зубов), и обработка поверхностей плотным и устойчивым к прокалыванию герметиком.
- Обеспечение удаления всей краски на основе свинца с поверхностей, которые подвергаются трению, на всех дверях и дверных коробках.
- Обеспечение удаления всей краски на основе свинца с поверхностей, которые подвергаются трению, и на всех окнах, а также замена всех оконных резиновых уплотнителей и задвижек на поверхностях, которые подвергаются трению.
- Обработка всех непокрытых полов, подоконников и оконных приямков в квартире, чтобы они были гладкими и легко очищаемыми.

Все работы должны быть выполнены надлежащим образом сертифицированным подрядчиком с [соблюдением мер безопасности](#). По завершении любой из указанных выше работ независимой стороной также в обязательном порядке проводится анализ смывов пыли. Такая третья сторона не должна быть связана с владельцем здания или подрядчиком, который оказывал услуги по устранению факторов риска или удалению краски. Если процедуры проведены надлежащим образом и задокументированы, удаление краски с поверхностей дверей и окон, подвергающихся трению, выполняется только один раз.

Напоминание о ежегодном уведомлении об опасности отравления свинцом

Если вы не получили заполненное ежегодное уведомление и до **1 марта** не можете в ходе последующих проверок самостоятельно выяснить, проживает ли в квартире ребенок младше шести лет, владелец должен в письменной форме уведомить об этом Департамент здравоохранения и психической гигиены (Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH). Копию этого уведомления владелец также должен сохранить у себя. 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

Альтернативная программа контроля за соблюдением правил

По состоянию на 31 января 2022 г. специалисты HPD отобрали проблемные многоквартирные дома для участия в [Альтернативной программе контроля за соблюдением правил](#) (Alternative Enforcement Program, AEP). Владельцы и управляющие зданий, отобранных для участия в AEP, были уведомлены и проинформированы о том, как покинуть программу. Если вы не уверены, было ли выбрано ваше здание, посетите веб-страницу HPD, используя приведенную выше ссылку, чтобы просмотреть список зданий на 2022 г., отобранных для участия в программе AEP.

Среди критериев отбора — количество нарушений Свода жилищно-эксплуатационных норм класса «В» (угроза) и класса «С» (непосредственная опасность), а также стоимость расходов на аварийный ремонт, выполненный HPD. Если нарушения не будут устранены, это может привести к расходам на аварийный ремонт, аресту имущества и значительным сборам. В случае зачисления в эту программу здание будет подвергаться частым проверкам, выдаче распоряжений об устранении нарушений, требующих замены систем в здании, и значительным сборам. Для предотвращения зачисления вашего здания в эту программу своевременно устраняйте проблемы и исправляйте нарушения класса «С». Если ваше здание было отобрано для участия в этой программе, свяжитесь с представителями AEP по номеру **212-863-8262**.

Напоминание о запросе на прекращение дела

С января 2022 г. новые запросы необходимо подавать с использованием обновленной формы [запроса 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.

Дополнительные сведения об изменениях можно найти в [бюллетене](#) за январь 2022 г.

Вебинары по профилактике проблем, связанных со свинцом

[Вебинары по профилактике проблем, связанных со свинцом](#), от HPD могут помочь вам узнать больше о своих обязанностях и обязательствах в соответствии с Местным законом № 1 от 2004 г. (законы и правила в отношении краски на основе свинца).

Если вы пропустили вебинар **«Руководство для владельцев недвижимости по освобождению от требований касательно красок на основе свинца и процедура подачи заявки»** от 24 февраля 2022 г., вы можете найти его на нашей [веб-странице](#).

Если вы заинтересованы в том, чтобы присоединиться к этим вебинарам в прямом эфире, следите за предстоящими бюллетенями.

Напоминание о пожарной безопасности

Автоматические двери никогда не должны блокироваться, поскольку они могут помочь сдержать распространение огня по всему зданию. Владельцы собственности должны обеспечить, чтобы все двери были автоматическими и ничто не мешало их автоматическому закрытию при любых обстоятельствах. Во всех многоквартирных домах указанные ниже двери должны быть автоматическими.

- Входные двери здания
- Входные двери квартир
- Противопожарные двери на лестничной площадке
- Двери пожарной вышки
- Межкомнатные двери
- Двери для закрытия мусоропровода
- Другие двери, ведущие в общественный холл и на лестницу (торговые помещения в здании, гаражи и т. д.)

В ближайшие месяцы HPD и Департамент пожарной охраны г. Нью-Йорка (New York City Fire Department, FDNY) предоставят более подробную информацию о ваших обязанностях как владельца недвижимости. А пока вы можете найти полезные ресурсы и информацию о пожарной безопасности на странице <https://www.fdnysmart.org/resources/>.