

Бюллетень для владельцев недвижимости — ноябрь 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-сайт 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.

ВАЖНЫЕ ДАТЫ (ПОДРОБНОЕ ОПИСАНИЕ ПРИВЕДЕНО НИЖЕ)

1 ДЕКАБРЯ: изменилась норма содержания свинца в краске, превышение которой требует принятия мер согласно Местному закону № 1 от 2004 г.

1–31 ДЕКАБРЯ: подача ежегодного отчета об отсутствии клопов (онлайн).

ДО 15 ЯНВАРЯ: проведение ежегодного опроса в связи с наличием краски на основе свинца с целью узнать, проживает ли в помещении ребенок младше 6 лет — рассылается всем жильцам домов, построенных до 1960 г.

ДО 15 ЯНВАРЯ: проведение ежегодного опроса о необходимости защитных оконных решеток с целью узнать, проживает ли в помещении ребенок младше 11 лет — рассылается всем жильцам многоквартирных домов (из 3 и более жилых единиц).

ДРУГИЕ УВЕДОМЛЕНИЯ И ПРОВЕРКИ, НЕОБХОДИМЫЕ В 2022 ГОДУ

Опасности, связанные с бытовыми аллергенами
Колпачки на ручки регулировки кухонной плиты

Краска на основе свинца

С 1 декабря изменилась норма содержания свинца в краске, превышение которой требует принятия мер согласно Местному закону № 1 от 2004 г.

- **С 1 декабря 2021 года** в соответствии с Местным законом № 66 от 2019 г. и нормами, принятыми HPD, определение краски на основе свинца будет изменено и сформулировано следующим образом: «краска, уровень содержания свинца в которой составляет не менее 0,5 мг/см², согласно лабораторному анализу или прибору для рентгенофлуоресцентного анализа с утвержденным листом рабочих характеристик, запрограммированному на уровне срабатывания 0,5 мг/см²». Департамент жилищного строительства и городского развития США (U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD) утвердил лист рабочих характеристик для рентгенофлуоресцентного анализатора Viken Detection Model Pb200i, протестированного на уровне срабатывания 0,5 мг/см². Следовательно, пока другой подобный коммерчески доступный прибор, протестированный на уровне срабатывания 0,5 мг/см², не получит утвержденный лист рабочих характеристик, для проведения рентгенофлуоресцентного анализа в г. Нью-Йорке будет требоваться указанный выше прибор.

Чтобы получить дополнительную информацию об этом изменении, просмотрите [бюллетень с информацией о красках на основе свинца от октября 2021 г.](#) или прочтите [раздел с часто задаваемыми вопросами](#). Оба документа переведены на другие языки и доступны на [веб-странице HPD](#) в разделе *Briefings* (*информационная справка*).

Ежегодный отчет об отсутствии клопов

Владельцы многоквартирных домов обязаны предоставить HPD [ежегодный отчет об отсутствии клопов электронным способом](#). 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](#).

Ежегодное уведомление об опасности отравления свинцом и ежегодное уведомление о необходимости защитных оконных решеток (1–16 января)

В период с 1 по 16 января согласно законодательству г. Нью-Йорка нужно, чтобы владельцы определенных типов зданий ежегодно рассылали арендаторам уведомления об опасности отравления свинцом и необходимости защитных оконных решеток. Ежегодные уведомления должны быть собраны у арендаторов до 15 февраля. Владельцы могут отправить каждое уведомление индивидуально, но если для здания требуется два уведомления, то можно использовать объединенную форму. Уведомления приведены ниже.

Защитные оконные решетки

Владельцы недвижимости должны использовать ежегодное уведомление, чтобы определить, проживает ли в квартире ребенок в возрасте 10 лет или младше. Если установлено, что в квартире проживает ребенок в возрасте 10 лет или младше, владелец обязан предоставить и надлежащим образом установить утвержденные защитные оконные решетки, в том числе в ванных комнатах на первом этаже и на окнах квартир, выходящих на балкон или террасу, а также на всех окнах в зоне общего пользования, при их наличии в здании. Исключением являются окна, которые открываются на пожарную лестницу, и окна на первом этаже, которые являются предусмотренными запасными выходами в здании, где есть пожарные лестницы на втором этаже и выше. Арендатор также может потребовать установку защитной оконной решетки, даже если в квартире не проживает ребенок 10 лет или младше.

Краска на основе свинца

Владельцы недвижимости должны использовать ежегодное уведомление, чтобы определить, проживает ли в квартире ребенок младше 6 лет. Слово «проживать» в отношении уведомления о наличии краски на основе свинца согласно закону штата Нью-Йорк означает регулярно проводить 10 и более часов в неделю в данном жилом помещении. Если установлено, что в квартире проживает ребенок младше 6 лет, владелец обязан проводить ежегодную проверку в этой квартире и в местах общего пользования здания на предмет выявления угроз, связанных с краской на основе свинца, которые затем должны быть устранены с помощью сертифицированных подрядчиков и безопасных методов работы. Владельцы должны отслеживать распространение ежегодных уведомлений о краске на основе свинца, их сбор, ежегодные проверки и все действия, предусмотренные Законом г. Нью-Йорка о предотвращении отравлений свинцом среди детей (New York City Childhood Lead Poisoning Prevention Act), также известным как Местный закон № 1 от 2004 г., с поправками в течение как минимум 10 лет. Можно использовать предоставленный вам HPD [ОБРАЗЕЦ формы «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](#). Другие образцы уведомлений и дополнительные ресурсы, касающиеся Местного закона № 1 от 2004 г., можно найти на [веб-сайте HPD](#), посвященном краске на основе свинца.

В приведенной ниже таблице указано, необходимо ли подавать ежегодные уведомления о необходимости защитных оконных решеток и опасности отравления свинцом:

	Ежегодное уведомление о необходимости защитных оконных решеток	Ежегодное уведомление об опасности отравления свинцом
Многоквартирные дома (с 3 и более квартирами)	Требуется, независимо от года постройки.	• Требуется для всех зданий, построенных до 1960 г. • Требуется также для зданий, построенных в 1960–1978 гг., если владелец знает, что там есть краска на основе свинца. • Уведомления должны предоставляться на английском и испанском языках.
Частные домовладения (1–2 квартиры, в которых хотя бы одна жилая единица не занята владельцем)	Не требуется, но рекомендуется.	• Требуется для всех зданий, построенных до 1960 г. • Требуется также для зданий, построенных в 1960–1978 гг., если владелец знает, что там есть краска на основе свинца. • Уведомления должны предоставляться на английском и испанском языках.

В зависимости от того, какая форма требуется для здания, владелец может предоставить арендаторам каждую требуемую форму отдельно или использовать объединенную форму:

- Ежегодное [уведомление о необходимости защитных оконных решеток](#)
- Ежегодное уведомление об опасности отравления свинцом на [английском](#) и [испанском](#)
- Объединенное ежегодное уведомление об опасности отравления свинцом и необходимости защитных оконных решеток на [английском](#) и [испанском](#)

Опасности, связанные с бытовыми аллергенами

Ежегодное напоминание о требованиях в отношении опасностей, связанных с бытовыми аллергенами

В соответствии с [Местным законом № 55 от 2018 г.](#) владельцы многоквартирных домов обязаны:

- Ежегодно проверять квартиры на наличие опасностей, связанных с бытовыми аллергенами, таких как мыши, тараканы, крысы и плесень, а также реагировать на любые жалобы, полученные непосредственно от арендаторов или HPD. Перед вселением новых арендаторов проверять, чтобы незанятые квартиры были тщательно убраны и чтобы в них не было вредителей и плесени.
о [Пример отчета о проверке](#)
- Предоставлять с договором аренды [информационный бюллетень о том, что следует знать арендаторам и владельцам недвижимости о бытовых аллергенах и Местном законе № 55](#), и соответствующее уведомление, в котором четко указаны обязанности владельца по недопущению в здании наличия бытовых аллергенов.
- Устранять очаги заражения вредителями. Для устранения заражения следует использовать методы **комплексной борьбы с вредителями**. При оценке и устранении причин заражения (таких как влага) необходимо соблюдать безопасные методы ведения работ, описанные в разделе 27-2017.9 Местного закона № 55 и в разделе 54-04 главы 28 Свода нормативных актов г. Нью-Йорка. [Требования в отношении комплексной борьбы с вредителями](#).
- Устранять причины появления плесени. Для получения дополнительной информации об устранении плесени и о конкретных требованиях к вашему зданию (методы ведения работ и

требования к подрядчикам) посетите веб-страницу [Опасности, связанные с аллергенами](#).

Ежегодное уведомление о наличии колпачков для регуляторов кухонных плит

Владельцы многоквартирных домов обязаны направлять арендаторам [ежегодное уведомление](#) (доступно на разных языках на веб-странице HPD, посвященной [установке колпачков для регуляторов кухонных плит](#)), в котором должна содержаться следующая информация:

- колпачки для регуляторов кухонных плит будут доступны в течение тридцати дней с момента рассылки ежегодного уведомления;
- владелец обязан предоставлять колпачки для регуляторов кухонных плит любой семье, обратившейся с соответствующим запросом, независимо от наличия в квартире детей в возрасте до 6 лет;
- арендаторы могут отказаться от колпачков для регуляторов кухонных плит, направив арендодателю письменный отказ. Если арендатор не предоставляет письменный отказ, владелец по-прежнему обязан предоставить колпачки любой семье, в которой, по имеющейся у него информации или по обоснованному предположению, могут проживать дети в возрасте до 6 лет.

Владелец обязан хранить документальное подтверждение всех уведомлений об отказе от установки колпачков для регуляторов кухонных плит, уведомлений с запросами на предоставление колпачков для регуляторов кухонных плит, а также документальное подтверждение того, что владелец пытался предоставить колпачки для регуляторов кухонных плит семье, в которой, по имеющейся у него информации или по обоснованному предположению, могут проживать дети в возрасте до 6 лет. Владельцам не нужно предоставлять такие уведомления в HPD.

Департамент финансов г. Нью-Йорка (NYC Department of Finance, DOF) Сэкономьте на оплате штрафов от Комиссии по охране окружающей среды!

Власти г. Нью-Йорка предлагают временную программу, позволяющую уплату меньшей суммы штрафов, если Комиссия по охране окружающей среды (Environmental Control Board, ECB) установила, что они соответствуют критериям.

Если у вас есть неоплаченные штрафы от ECB, их размер может быть уменьшен в рамках [программы FAIRER \(Восстановление, позволяющее снизить штрафы и проценты\)](#).

В зависимости от того, проводилось ли слушание и был ли штраф вынесен во время пандемии COVID-19, экономия может составить до 75 %. Это также включает в себя отмену любых процентов, связанных со штрафами.

Программа FAIRER действует с 20 сентября по 20 декабря 2021 г. Посетите страницу www.nyc.gov/mysummons, чтобы стать участником. Обратите внимание, что если у вас нет неоплаченных штрафов от ECB, вам не нужно предпринимать никаких действий на данный момент.

Чтобы узнать больше о программе FAIRER, включая информацию о соответствии критериям или другие важные данные, перейдите на веб-страницу www.nyc.gov/fairer. Если у вас есть вопросы, [свяжитесь с нами онлайн](#) или позвоните по номеру 311.

Регистрация недвижимости

1 сентября закончилась регистрация недвижимости. Если вы подали регистрационную форму после 1 сентября, HPD проверит ее в том порядке, в котором она была получена, и как можно быстрее. Вы можете не успеть подать запрос о прекращении дела, отправить подтверждения и т. д. Не забудьте подать форму регистрации вашей собственности заблаговременно до окончания регистрационного периода на 2022–2023 гг.

Для получения дополнительной информации о том, кому необходимо пройти регистрацию и как это сделать, посетите [веб-страницу HPD](#) или обратитесь в отдел помощи по вопросам регистрации (Registration Assistance Unit) по адресу электронной почты (Register@hpd.nyc.gov) или по номеру 212-863-7000.

Обратите внимание, что в настоящее время в связи с пандемией COVID-19 наши отделения закрыты для посещений с целью получения помощи с регистрацией.