

Бюллетень для владельцев недвижимости — июнь 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.

Автоматические двери

Согласно **Местному закону № 62 от 2022 г.** автоматическая дверь — это дверь, оснащенная механизмом, который закрывает дверь после того, как человек открывает и отпускает ее.

Местный закон № 63 от 2022 г. также вносит изменения в Административный кодекс г. Нью-Йорка (New York City Administrative Code) в отношении устранения поломок, ложных свидетельств об исправлении нарушений и штрафов касательно автоматических дверей. Владельцы обязаны правильно обслуживать автоматические двери и поддерживать их в исправном состоянии. Владельцы, которые не следуют этим требованиям, будут немедленно нести ответственность за нарушения класса «С», представляющие непосредственную опасность.

Местный закон включает следующие изменения, вступающие в силу 16 июля 2022 г.:

- **В рамках Местного закона № 63 у арендодателя есть меньше времени, чтобы исправить нарушения касательно обслуживания автоматических дверей и поддержания их в исправном состоянии. Теперь этот срок составляет **не 21 день, а 14 дней.****
- Уточнение, что все двери, обеспечивающие доступ во внутренние коридоры или на лестницы в группах вместимости R-1 и R-2, должны быть оборудованы устройством, обеспечивающим автоматическое закрытие.
- **Новые административные штрафы** за нарушения касательно автоматических дверей, которые не были устранены:
 - 250–500 долларов и 250 долларов дополнительно за каждый день с даты, установленной для исправления нарушений, и до решения всех проблем.

- **Изменения касательно штрафов за ложное засвидетельствование об исправлении для всех нарушений: лицо, умышленно сделавшее ложное свидетельство об исправлении какого-либо нарушения, будет подвергнуто административному штрафу. Административные штрафы, связанные с ложным засвидетельствованием исправлений нарушений, не связанных с краской на основе свинца и температурным режимом, следующие:**
 - 500–1000 долларов за ложное засвидетельствование исправления каждого нарушения, представляющего непосредственную опасность;
 - 250–500 долларов за ложное засвидетельствование исправления каждого нарушения, представляющего опасность;
 - 50–250 долларов за ложное засвидетельствование исправления каждого нарушения, не представляющего опасность.

Этот Местный закон также предусматривает, что с 1 января 2023 г.:

- После 14-дневного периода, предоставленного для исправления нарушений, сотрудник HPD проведет повторную проверку нарушений касательно автоматической двери в течение 20 дней, **независимо от того, представил ли владелец подтверждение исправления.**
- Сотрудник HPD уведомит арендаторов о повторной проверке и о том, как перенести ее в случае отсутствия доступа.

Уведомление о пожарной безопасности

С июня в ходе всех проверок жилых единиц инспекторы HPD будут проверять внутреннюю часть дверей квартир на наличие **УВЕДОМЛЕНИЯ О ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ**, которое требуется в соответствии с Нормами пожарной безопасности г. Нью-Йорка (NYC Fire Code).

Существует два варианта требуемого уведомления. В кратчайшие сроки выберите соответствующий вариант (в зависимости от того, имеет ли ваше здание [повышенную степень огнестойкости](#) или [нет](#)) и убедитесь, что уведомление размещено в каждой квартире. Если сотрудник HPD обнаружит, что уведомление отсутствует, повреждено или не соответствует типу здания, он отправит вам уведомление. Об отсутствующих, поврежденных или неправильных уведомлениях также будет сообщено в Департамент пожарной охраны г. Нью-Йорка (New York City Fire Department, FDNY) для принятия соответствующих мер. Вы должны незамедлительно разместить требуемое объявление в каждой квартире. Вам не нужно уведомлять HPD или FDNY о размещении надлежащих уведомлений.

Уведомление о пожарной безопасности должно быть размещено на каждой двери жилого помещения в соответствии с разделом FC401.6 Норм пожарной безопасности г. Нью-Йорка и разделом 401-06 правил FDNY (3 RCNY 401-06), чтобы жильцы знали, как реагировать в случае пожара. Ознакомьтесь с разделом 401-06(e) для получения информации о структуре, содержании и размещении Уведомления о пожарной безопасности, его обслуживании и замене, а также о требованиях к ведению документации. (Примечание: в разделе 401-06 Уведомление о пожарной безопасности упоминается под названием «Уведомление о пожарной безопасности и подготовке к чрезвычайным ситуациям».) Все владельцы многоквартирных домов и управляющие агенты обязаны соблюдать другие требования раздела 401-06, в том числе:

- Распространение действующего (за 2021 г.) Руководства по пожарной безопасности и готовности к чрезвычайным ситуациям для многоквартирных домов г. Нью-Йорка (далее — Руководство) с разделом информации для конкретного здания, индивидуального контрольного списка готовности к чрезвычайным ситуациям и планированию эвакуации, а также Формы засвидетельствования Уведомления о пожарной безопасности.
- Размещение раздела с информацией о здании, Уведомления о пожарной безопасности и Уведомления для зон с ураганами в вестибюле здания, а также объявлений с напоминанием о необходимости закрывать двери на лестничных пролетах.

С разделом 401-06 и всеми вышеперечисленными материалами можно ознакомиться на веб-сайте FDNY по следующим адресам:

<https://www1.nyc.gov/site/fdny/codes/fire-department-rules/fire-dept-rules.page>

<https://www1.nyc.gov/site/fdny/codes/reference/reference.page> (материалы)

Колпачки для регуляторов и несъемные ручки безопасности для кухонных плит

Раздел 27-2056.4 Административного кодекса предусматривает, что владельцы многоквартирных домов должны ежегодно информировать арендаторов о том, что они могут запросить колпачки для регуляторов или несъемные ручки безопасности со встроенными запирающими механизмами для кухонных плит. Недавние поправки к разделу 27-2056.4 [Местного закона № 44 от 2022 г.](#) и к правилам HPD в отношении колпачков для кухонной плиты привели к следующим изменениям:

- (1) Владельцы по-прежнему обязаны ежегодно распространять среди арендаторов уведомление о возможности предоставления колпачков для кухонных плит не позднее 16 января. Уведомление было переделано, чтобы отразить изменения в законе, и новый вариант должен быть использован для любых предоставляемых уведомлений. Новый образец уведомления можно найти [здесь](#).
- (2) Арендаторы должны подать письменный запрос владельцу на получение необходимого приспособления после получения ежегодного уведомления.
- (3) Арендаторы могут запросить несъемные ручки безопасности для кухонных плит со встроенными запирающими механизмами вместо колпачков.
- (4) Владелец не обязан предоставлять ни колпачки, ни несъемные ручки безопасности для кухонных плит, если нет такого доступного приспособления для плиты, если владелец уже выполнил две заявки на замену таких приспособлений в течение предыдущего года или если владелец не получил запрос на установку таких приспособлений.
- (5) Владельцы должны вести учет предоставления ежегодного уведомления, письменных ответов арендаторов, списка запросов на такие приспособления и квартир, жильцам которых были предоставлены колпачки или ручки. Владельцы также должны задокументировать, жильцы каких квартир подали запросы на колпачки или несъемные ручки безопасности для кухонных плит со встроенными запирающими механизмами, но не получили их в связи с отсутствием подходящего приспособления.

Найдите все о своей зоне

Сезон ураганов начался 1 июня. У вас есть план подготовки к ураганам?

Национальное управление исследований океанов и атмосферы (National Oceanic and Atmospheric Administration) прогнозирует сезон ураганов выше среднего. Посетите веб-страницу nyc.gov/know-your-zone и узнайте больше о том, как подготовиться к сезону ураганов в г. Нью-Йорке, в том числе:

- живете ли вы в зоне ураганов, где будет проводиться эвакуация;
- опасности, связанные с прибрежными штормами и ураганами;
- как составить план действий в чрезвычайных ситуациях для вас и вашей семьи;
- где подписаться на экстренные оповещения и обновления.