

УВЕДОМЛЕНИЕ НРД ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В ЖИЛИЩНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ НОРМАХ — ЯНВАРЬ 2018 Г.

В настоящем документе содержится информация о недавно изданных законах, правилах или программах, касающихся управления жилой недвижимостью. Просим внимательно с ней ознакомиться. Более общие сведения, конкретные законы и правила, информацию об устранении нарушений и образцы документов можно найти на веб-сайте Департамента по сохранению и развитию жилищного фонда (Department of Housing Preservation and Development, HPD) по адресу www.nyc.gov/hpd или запросить в местных офисах Отдела контроля за соблюдением правил эксплуатации жилищного фонда (Division of Code Enforcement Borough Offices). Некоторые документы можно запросить через службу 311.

ЧТО ИЗМЕНИЛОСЬ?

БОРЬБА С ПЛЕСЕНЬЮ

Собственник, агент-управляющий либо штатный сотрудник собственника или управляющего имеет право проводить осмотр на предмет выявления плесени, а также выполнять работы по ее устранению или борьбе с ней на объекте собственника. Работы по устранению плесени включают в себя обработку или уничтожение источника ее появления. Собственникам, агентам и сотрудникам настоятельно рекомендуется следовать рекомендациям Департамента здравоохранения и психической гигиены (NYC Department of Health and Mental Hygiene), которые размещены по адресу <http://www1.nyc.gov/site/doh/health/health-topics/mold.page>, чтобы обеспечить правильное выполнение работ по борьбе с плесенью и свести к минимуму вредное воздействие на здоровье работников и жильцов дома.

Если собственник или агент нанимает сторонних лиц для проведения осмотра или работ по борьбе с плесенью, то, согласно [статье 32 Трудового кодекса \(Labor Law Article 32\)](#) (Трудовой кодекс) (<https://www.labor.ny.gov/workerprotection/safetyhealth/mold/frequently-asked-questions-licences.shtml>), такой независимый подрядчик должен иметь лицензию и соблюдать требования, указанные в данном разделе.

Начиная с 1 марта 2018 г. правила сертификации в НРД будут включать в себя требования соблюдения указанных положений Трудового кодекса. При оформлении уведомлений о нарушениях правил, касающихся борьбы с плесенью, теперь будет использоваться другой подтверждающий документ. В нем собственник должен будет указать, кто проводил работы по борьбе с плесенью. Если работы проводил не сам собственник, агент-управляющий или их штатный сотрудник, то собственник должен будет предоставить следующие документы:

- лицензию подрядчика на проведение оценки наличия плесени (действующую) и
- лицензию на проведение работ по борьбе с плесенью (действующую) **или** лицензию контролера работ по устранению плесени.

Новые подтверждающие документы будут доступны на веб-сайте с марта 2018 г. С этого момента нарушения в плане борьбы с плесенью больше не будут обрабатываться через систему eCertification.

ЗНАКИ, КАСАЮЩИЕСЯ ДАТЧИКОВ УГАРНОГО ГАЗА И ДЫМА

С ноября 2017 г. изменились требования к знакам, касающимся датчиков угарного газа и дыма. Подробную информацию см. на веб-сайте HPD. [Выполните поиск по запросу Signage](#), чтобы посмотреть пример новых знаков. На веб-сайте есть образцы отдельных знаков для разных детекторов и образец комбинированного знака, а также требования к размещению уведомления о порядке действий жильцов в случае подозрения в утечке газа.

РАЗМЕЩЕНИЕ ТАБЛИЧЕК С АДРЕСОМ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Согласно местному закону 26 от 2017 г., вступающему в силу 18 марта 2018 г., если здание выходит на несколько улиц, то на каждом фасаде, где есть вход, регулярно используемый для входа в здание и выхода из него, должна быть указана следующая информация:

- номер дома по улице, на которую обращен вход, или
- название улицы и номер дома по ней, если указывается любая другая улица, на которую обращен основной вход, регулярно используемый для входа в здание и выхода из него.

Этим же местным законом повышаются штрафы за несоблюдение требований, изложенных в разделе 3-505 административного кодекса города Нью-Йорк, в отношении размещения табличек с адресом объекта недвижимости.

ПРИТЕСНЕНИЯ В АДРЕС ЖИЛЬЦОВ

Притеснения со стороны собственника здания с целью принудить арендаторов выехать из квартир или отказаться от их прав являются незаконными (раздел 27-2004 Жилищно-эксплуатационных норм, Housing Maintenance Code Section 27-2004). Притеснениями является любое действие или бездействие со стороны собственника, которое i) вынуждает или направлено на то, чтобы вынудить человека, законно занимающего помещение, освободить его либо передать какие-либо права на него и ii) попадает под категорию действий или бездействий, определенных в тексте закона. Арендаторы имеют право обращаться в Жилищный суд, в том числе с заявлением о притеснении. Суд должен признать доказанным, что некие действия или бездействие в многоквартирном доме были направлены на то, чтобы заставить жильцов освободить помещение или отказаться

от своих прав на него, если только собственник не сможет предоставить достаточных доказательств обратного. Если суд признает факт наличия притеснений, в отношении объекта недвижимости могут быть применены гражданско-правовые санкции. Суд может обязать компенсировать материальный ущерб, расходы на адвоката (в разумных размерах), а также назначить денежное возмещение в качестве наказания ответчика. Кроме того, если собственник виновен в притеснении жильцов, Департамент градостроительства (Department of Buildings) может назначить дополнительные проверки в тех сферах, где требуются специальные разрешения Департамента, а самому собственнику, возможно, придется проходить в HPD аттестацию по добросовестной работе с жильцами, если способ использования или заполняемость помещений изменятся. HPD в обязательном порядке размещает на своем веб-сайте информацию о решениях Жилищного суд по делам, касающимся притеснения жильцов.

НАПОМИНАНИЕ

РЕГИСТРАЦИЯ СОБСТВЕННОСТИ

HPD выпустил предписания в отношении объектов недвижимости, не прошедших процедуру регистрации в установленный срок (до 1 сентября 2017 г.). Если вы получили предписание, обратите внимание, что вам необходимо провести регистрацию собственности, чтобы предписание было снято. Проверить актуальный статус регистрации объекта недвижимости можно при помощи инструмента HPDONLINE (<http://www1.nyc.gov/site/hpd/index.page>) на главной странице нашего веб-сайта. Дополнительную информацию о правилах регистрации объектов недвижимости и об использовании интернет-портала для регистрации (Property Registration Online System, PROS) можно найти на веб-сайте HPD (<http://www1.nyc.gov/site/hpd/owners/compliance-register-your-property.page>) или запросить у представителей HPD, написав по адресу register@hpd.nyc.gov.