

14 августа 2020 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 жилищных 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 [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.

Вебинары по профилактике проблем, связанных со свинцом

HPD запустил кампанию по профилактике проблем, связанных со свинцом — новую информационно-просветительскую инициативу по устранению опасностей, связанных с краской на основе свинца. Данная кампания включает в себя серию предварительно записанных видеопрезентаций и презентаций, проводимых в прямом эфире, в которых рассказывается о законах и правилах в отношении краски на основе свинца, обязательных для соблюдения владельцами недвижимости и агентами. Вебинары также помогут вам оставаться в курсе новых и обновленных правил и требований в отношении свинца.

На вкладке EDUCATION (Просвещение) на [веб-странице HPD, посвященной краскам на основе свинца](#), можно найти записи прошлых вебинаров, в том числе следующие:

- Изучаем краску на основе свинца: 12 ключевых моментов для каждого арендодателя.
- Ведение учета: руководство по ведению документации о соблюдении норм, касающихся краски на основе свинца.
- Обязанности владельца при повторной сдаче жилья.
- Безопасное обращение с краской на основе свинца при проведении работ в зданиях.
- Руководство для владельцев недвижимости по освобождению от требований, касающихся красок на основе свинца и процедура подачи заявки.

Следующий вебинар HPD состоится в четверг 20 августа в 11:00 по восточному времени. **На этом вебинаре будет представлен обзор нарушений, связанных с использованием материалов на основе свинца, и способы их устранения.** Просим [зарегистрироваться](#) онлайн для участия в вебинаре.

Новая служебная информация (Департамент градостроительства — Department of Buildings, DOB):
Уведомление о безопасном проведении строительных работ

Местный закон № 106 от 2019 г., вступивший в силу 8 марта 2020 г., вносит изменения в положения Строительного кодекса и Жилищно-эксплуатационных норм, касающиеся Плана мер по защите жильцов (Tenant Protection Plan) и Уведомления о безопасном проведении строительных работ (Safe Construction Bill of Rights), и обязывает владельцев многоквартирных домов размещать в общедоступном месте и раздавать жильцам копии Уведомления о безопасном проведении строительных работ в указанных ниже случаях: 1) при подаче заявки на получение разрешения на выполнение работ, выходящих за рамки мелких изменений и текущего ремонта; 2) при получении разрешения на выполнение аварийных работ; 3) для новых зданий, сразу после подачи заявки на оформление Предварительного акта приемки здания в эксплуатацию (Temporary Certificate of Occupancy).

Уведомление о безопасном проведении строительных работ должно содержать следующую информацию:

- описание вида выполняемых работ и мест в многоквартирном доме, где будут вестись эти работы;
- часы выполнения строительных работ;
- запланированное время завершения работ;
- перечень удобств или ключевых служб, которые могут быть недоступны или работать с перебоями в период выполнения работ, и меры, принимаемые владельцем, чтобы свести связанные с этим неудобства к минимуму;
- контактные данные, в том числе номер телефона, представителя или сотрудника владельца, с которым можно будет связаться по несрочным вопросам, связанным с выполняемыми работами;
- контактные данные, в том числе номер телефона, представителя или сотрудника владельца, с которым можно будет связаться по срочным вопросам, связанным с выполняемыми работами, круглосуточно и в любой день недели в течение всего периода строительных работ;
- контактные данные компетентных органов города и штата, куда жильцы могут обращаться с жалобами и вопросами по поводу выполняемых работ.

Владельцы недвижимости обязаны раздать текст Уведомления о безопасном проведении строительных работ жильцам всех занятых квартир и вывесить его в фойе здания, а также на каждом этаже на расстоянии не более 10 футов (3 м) от каждого лифтового холла или, если в здании нет лифтов, на расстоянии не более 10 футов (3 м) от каждой основной лестницы. Уведомление должно быть опубликовано на

английском, испанском и любых других языках, предусмотренных соответствующими правилами. Уведомление **нельзя** снимать до окончания указанных в нем работ, на которые было получено необходимое разрешение.

Невыполнение владельцем этих требований может быть признано нарушением категории C.

Новая служебная информация (DOB): Распространение среди жильцов Плана мер по защите жильцов

Местный закон № 106 от 2019 г., вступивший в силу 8 марта 2020 г., вносит изменения в положения Строительного кодекса и Жилищно-эксплуатационных норм, касающиеся Плана мер по защите жильцов (Tenant Protection Plan, TPP) и Уведомления о безопасном проведении строительных работ (Safe Construction Bill of Rights), и обязывает владельцев размещать в общедоступном месте и раздавать жильцам уведомление, касающееся Плана мер по защите жильцов в случае выдачи Департаментом градостроительства (DOB) разрешения на проведение работ. Владельцы обязаны вывесить на всеобщее обозрение и раздать жильцам форму уведомления, созданную и утвержденную DOB. Эту форму можно найти на [сайте DOB](#). Указанное уведомление должно быть вручено жильцам каждой занятой квартиры, а также вывешено в фойе и: 1) на каждом этаже на расстоянии не более 10 футов (3 м) от лифта или 2) если в здании нет лифта, на каждом этаже на расстоянии не более 10 футов (3 м) от основной лестницы или на основной лестнице.

Невыполнение требования вывесить утвержденное DOB и содержащее требуемую контактную информацию уведомление может быть признано нарушением категории С. Напоминаем, что владельцы обязаны письменно уведомить DOB о как минимум за 72 часа до начала работ, для которых требуется TPP. Вы должны воспользоваться [онлайн-формой уведомления](#) на сайте DOB.

Ресурсы для владельцев недвижимости, связанные с COVID-19

Мы обновили [веб-страницу HPD, посвященную пандемии COVID-19](#), дополнив ее информацией для владельцев домов, выходящей за рамки санитарно-гигиенических норм для зданий. Многие владельцы недвижимости выражают озабоченность не только обслуживанием своей собственности, но и вопросами работы с жильцами, которые могут пострадать от пандемии COVID-19. Главная цель — дать владельцам жилой недвижимости (особенно уязвимой недвижимости) необходимую информацию о том, как помочь жителям Нью-Йорка не лишиться жилья во время пандемии и сопутствующего экономического кризиса.

Новая информация включает:

- указания, касающиеся обязанностей домовладельца во время пандемии;
- сведения о сборе арендной платы в период действия запрета на выселение;
- ресурсы, посвященные финансовой помощи, оказываемой владельцам недвижимости;
- сведения об отказе от санкций, связанных с задолженностью по ипотеке, и отчуждении заложенной недвижимости;
- сведения о планировании распоряжения наследуемым имуществом;
- советы по обеспечению своей безопасности во время пребывания дома.

Департамент здравоохранения и психической гигиены г. Нью-Йорка (New York City Department of Health and Mental Hygiene) обновил [ответы на часто задаваемые вопросы по поводу жилых зданий в свете пандемии COVID-19](#). Просим вас изучить эту информацию и использовать ее, чтобы обеспечить безопасность своих жильцов и персонала в кризисный период, связанный с пандемией COVID-19. Подробную информацию о возобновлении работы предприятий и служб г. Нью-Йорка можно найти в документе [Возобновление работы предприятий и служб г. Нью-Йорка: ответы на часто задаваемые вопросы](#); вы также можете [посетить веб-страницу nyc.gov/health/coronavirus](#) и выполнить поиск по словам «Reopening NYC» («Возобновление работы предприятий и служб г. Нью-Йорка»).

Новая информация для владельцев зданий

Сильная жара

Лето еще не закончилось, поэтому HPD стремится обеспечить безопасность вашей недвижимости и ваших жильцов в период сильной жары. Если синоптики предсказывают сильную жару, примите во внимание приведенные ниже рекомендации.

- Зарегистрируйтесь в системе Notify NYC на веб-странице www.nyc.gov/notifynyc, чтобы получать актуальную информацию об ожидаемых событиях.
- Изучите [Руководство по планированию на случай чрезвычайных ситуаций и эвакуации для владельцев и управляющих жилых домов](#), в котором рассмотрены вопросы передачи срочной информации жильцам, в частности конкретные рекомендации для жильцов с ограниченными возможностями и функциональными потребностями.
- Проверяйте состояние своих жильцов, особенно тех из них, кто особенно подвержен тепловому удару. К группе риска относятся следующие лица:
 - люди в возрасте 65 лет или старше;
 - страдающие хроническими заболеваниями или психическими расстройствами;
 - принимающие определенные препараты, употребляющие наркотики или злоупотребляющие алкоголем;
 - социально изолированные, ограниченные в передвижении или неспособные покинуть дом.
- Контролируйте чрезмерное повышение температуры в квартирах.
 - Поддерживайте связь с жильцами и регулярно информируйте их о ходе ремонта системы охлаждения.
- Сообщите жильцам, как узнать, где находятся ближайшие охлаждающие центры. Напомните им, что в охлаждающих центрах скорее всего придется надевать маски и соблюдать безопасную социальную дистанцию.
 - Чтобы узнать местонахождение ближайшего охлаждающего центра, жильцы могут позвонить по номеру 311 или зайти на веб-страницу охлаждающих центров г. Нью-Йорка www.nyc.gov/beattheheat.
- Проинструктируйте жильцов и персонал здания звонить по номеру 911 в случае возникновения экстренных ситуаций, требующих неотложной медицинской помощи (например, при появлении симптомов теплового удара). Более подробную информацию о тепловом ударе можно найти на веб-странице <https://www1.nyc.gov/site/doh/health/emergency-preparedness/emergencies-extreme-weather-heat.page>

Аномальная жара может привести к перебоям в электроснабжении. Подготовиться к таким ситуациям помогут приведенные ниже рекомендации:

- Сообщайте арендаторам, особенно тем, кто часто пользуется лифтом, правила его использования в вашем объекте недвижимости.
- Обеспечьте альтернативные каналы связи с персоналом и управляющими здания на случай отсутствия обычной телефонной связи.
- Закон обязывает владельцев жилых зданий размещать временные объявления в помещениях общего пользования здания перед наступлением экстремальных погодных условий и после получения информации о перебоях в предоставлении коммунальных услуг, которые продлятся более 24 часов. Ознакомьтесь с [образцом](#) такого объявления.

Более подробную информацию об обязанностях владельца здания в чрезвычайных ситуациях можно найти на этой веб-странице HPD: <https://www1.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/emergency-preparedness.page>. Более подробную информацию о чрезвычайных ситуациях, связанных с аномальной жарой, можно найти на веб-странице <https://www1.nyc.gov/site/em/ready/extreme-heat.page>

Прибрежные штормы

Сезон прибрежных штормов в г. Нью-Йорка начинается 1 августа, и HPD стремится подготовить владельцев зданий к таким ситуациям. Согласно прогнозам Национального управления по исследованию океанов и атмосферы (National Oceanic and Atmospheric Administration, NOAA) для Атлантического океана в этом году ожидается сезон повышенного риска прибрежных штормов.

Чтобы быть в курсе ситуации с прибрежными штормами и других чрезвычайных ситуаций, зарегистрируйтесь в городской службе оповещения о чрезвычайных ситуациях (City emergency alerts) на веб-странице www.NYC.gov/NotifyNYC и ежегодно регистрируйтесь в HPD, чтобы в случае чрезвычайной ситуации получать уведомления по месту нахождения вашей собственности. Во время регистрации укажите правильный личный номер телефона, по которому с вами можно связаться круглосуточно. Регистрируйтесь ежегодно в HPD на странице <https://www1.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/register-your-property.page>

Город Нью-Йорк разделен на 6 зон эвакуации на случай прибрежных штормов. Мэр может отдать приказ об эвакуации для всех зон, прежде чем прибрежный шторм достигнет Нью-Йорка. **Чтобы проверить, находится ли ваша собственность в зоне эвакуации, или получить информационные указатели «Зона затопления»,** перейдите на веб-страницу <http://www1.nyc.gov/assets/em/html/know-your-zone/knowyourzone.html>

Как подготовиться самим и подготовить жильцов к прибрежному шторму:

- Во время подписания договора аренды и один раз в три года распространяйте среди всех жителей руководство «Готовность к чрезвычайным ситуациям жителей многоквартирных домов Нью-Йорка». Дополнительные сведения о руководстве можно найти на странице <https://www1.nyc.gov/site/fdny/codes/fire-department-rules/fire-dept-rules.page>
- Сообщайте арендаторам, особенно тем, кто часто пользуется лифтом, правила его использования в вашем объекте недвижимости. Старайтесь поддерживать лифты в рабочем состоянии и отключайте их только непосредственно перед началом шторма или эвакуацией.
- Четко сообщайте арендаторам как можно больше информации до, во время и после прибрежного шторма. Оцените свои возможности как владельца здания сообщать важную информацию всем арендаторам с помощью имеющихся в здании систем (систем внутренней связи, пожарной сигнализации), электронной почты или текстовых сообщений.
- Рассмотрите возможность установки альтернативных средств связи на случай отключения электроснабжения или других перебоев в обычной телефонной связи между персоналом, управляющими и владельцами здания.

- Разработайте план эвакуации из здания, а также план восстановления. Предоставьте эти планы персоналу здания и арендаторам.
- Организуйте оценку собственности сразу после шторма.
- После шторма оперативно выйдите на связь с городскими учреждениями, которые могут связываться с вами как с владельцем недвижимости.
- Более подробную информацию см. в следующих документах:
 - [Руководство по планированию на случай чрезвычайных ситуаций и эвакуации для владельцев и управляющих жилых домов](#)
 - Подготовка к чрезвычайной ситуации
 - Действия до и после шторма: что нужно знать
 - [Брошюра «Как подготовиться к ураганам в Нью-Йорке»](#)
 - [Контрольный список индивидуальной готовности к чрезвычайным ситуациям / планирования эвакуации](#)

Как указывалось выше, **закон обязывает владельцев жилых зданий** размещать временное объявление со срочной информацией в помещениях общего пользования здания перед наступлением экстремальных погодных условий и после получения информации о перебоях в предоставлении коммунальных услуг, которые продлятся более 24 часов. Ознакомьтесь с [образцом](#) такого объявления.

Более подробную информацию об обязанностях владельца недвижимости в чрезвычайных ситуациях можно найти на этой веб-странице HPD: <https://www1.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/emergency-preparedness.page>.

Перепись населения 2020 г.: информация об этапе обхода жильцов для владельцев недвижимости

Мы хотим довести до вашего сведения важную информацию о переписи населения 2020 г. В частности, мы хотим сообщить вам, что счетчики (сотрудники, осуществляющие обход жителей в ходе переписи) начнут обход домохозяйств в начале августа этого года. Мы просим вас оказать счетчикам содействие и обеспечить им доступ к вашей собственности для надлежащего выполнения переписи.

Перепись населения 2020 г. началась весной этого года. С этого времени домохозяйства всей страны имеют возможность самостоятельно предоставить данные для переписи. Однако не все заполнили анкеты переписи самостоятельно. В связи с этим Бюро переписи населения США организует дополнительный этап сбора непредоставленных данных (Nonresponse Follow Up, NRFU), в ходе которого счетчики обходят жилье и собирают данные домохозяйств для переписи. В этом году в г. Нью-Йорке этап NRFU начинается в ограниченных масштабах с 3 августа 2020 г., а полномасштабный обход начнется с 11 августа 2020 г. Это продлится несколько недель.

Предлагаем ознакомиться с некоторыми ключевыми фактами об этапе NRFU переписи:

- Перед опросом или в процессе опроса жильцов счетчики по возможности и по мере необходимости будут обращаться к управляющим зданий.

- У каждого счетчика имеется удостоверяющий личность жетон с фотографией владельца и водяным знаком Министерства торговли США; на каждом жетоне указана дата окончания срока его действия.
- Если у вас или ваших жильцов возникнут сомнения по поводу личности счетчика, вы можете позвонить по номеру 212-882-7100 и проверить статус конкретного счетчика у представителя Бюро переписи населения.
- Все счетчики прошли обучение навыкам поддержания безопасной социальной дистанции; им категорически запрещается заходить в жилища, они обязаны постоянно носить маску и находиться на расстоянии не менее 6 футов (1,80 м) от собеседника при проведении опроса.
- Если на момент прихода счетчика жильца не будет дома, счетчик оставит на двери записку с информацией о том, как ответить на вопросы переписи.
- После завершения переписи в квартире возможны дополнительные визиты с целью обеспечения надлежащего качества собранных данных.

Чем больше жителей Нью-Йорка заполнит анкеты переписи, тем больше средств будет выделено нашему городу на образование, жилье и даже здравоохранение в рамках программы ликвидации последствий пандемии COVID-19. Поэтому для нас крайне важно, чтобы вы поддержали наши коллективные усилия по обеспечению полноты и точности данных переписи ньюйоркцев. Мы просим вас обеспечить счетчикам переписи безопасный и эффективный доступ к жильцам, как только они начнут свою работу в нашем городе.

Кроме того, если вы захотите организовать в своем доме мероприятие, посвященное заполнению анкет переписи, свяжитесь с Маурицио Пазмино (Mauricio Pazmino) по адресу mpazmino@census.nyc.gov. Наши коллеги в бюро переписи мэрии Нью-Йорка помогут вам организовать мероприятие, посвященное заполнению анкет переписи, в ходе которого жильцы вашего дома смогут в назначенное время заполнить анкеты переписи, не покидая дома.

Напоминаем, что анкету переписи можно заполнить на сайте my2020census.gov. Эта анкета не содержит вопросов, касающихся гражданства или иммиграции; ваши ответы являются конфиденциальными и не подлежат разглашению.