

Бюллетень для владельцев недвижимости — февраль 2021 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 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 г. Нью-Йорка.

Предстоящие вебинары

Вредители и плесень: руководство по соблюдению законодательства в отношении бытовых аллергенов для владельцев недвижимости **Вторник, 2 марта 2021 г. 18:00–20:00**

В соответствии с Законом по борьбе с факторами, вызывающими астму, в жилых помещениях (Asthma-Free Housing Act, местный закон № 55 от 2018 г.), владельцы жилых домов в г. Нью-Йорке обязаны принимать меры для защиты своих зданий от мышей, крыс, тараканов и плесени, которые в совокупности определяются как бытовые аллергены. На этом вебинаре мы обсудим обязанности владельца по выявлению и устранению опасностей, связанных с вредителями и бытовыми аллергенами, а также рассмотрим требования к ежегодным проверкам, в каких случаях следует пользоваться услугами лицензированного подрядчика и как устранить нарушения требований HPD.

Будут рассмотрены следующие темы:

- устранение и предотвращение появления мышей, крыс, тараканов и других вредителей;
- выявление существующих и возможных источников плесени;
- надлежащие методы проведения работ по устранению плесени и вредителей;
- ознакомление с законами города и штата, которые лежат в основе Закона по борьбе с факторами, вызывающими астму, в жилых помещениях;
- требования к ежегодным уведомлениям и проверкам и ежегодный отчет об отсутствии клопов (местный закон № 69 от 2017 г.);
- шаги по исправлению и устранению нарушений требований HPD в отношении опасностей, связанных с бытовыми аллергенами.

Требуется предварительная регистрация:

<https://zoom.us/meeting/register/tJUrf--ppjojH92ZTpwLOGP5xaaDmrKoj16G>

После регистрации вы получите электронное письмо с подтверждением и информацией об участии во встрече.

Введение в управление жилой недвижимостью

Вторник, 16 марта 2021 г. 18:00–20:00

Изучите основы управления жилой недвижимостью в г. Нью-Йорке, включая функции и требования ключевых городских учреждений. На данном вебинаре также будет представлена информация об основах ведения документации, рекламировании свободных квартир и законах о предотвращении дискриминации в жилищной сфере. По окончании вебинара у вас будет возможность зарегистрировать свою арендуемую недвижимость в HPD.

Будут рассмотрены следующие темы:

- регистрация недвижимости в HPD;
- плюсы и минусы владения арендуемой недвижимостью в Нью-Йорке;
- функции и обязанности ключевых городских учреждений, включая:
 - Департамент по сохранению и развитию жилищного фонда (HPD): соблюдение стандартов качества жилья;
 - Департамент финансов (DOF): налоги и наложение ареста на недвижимость;
 - Департамент градостроительства (DOB): котлы, лифты, фасады;
 - Департамент здравоохранения (DOHMH): свинец, плесень, вредители;
 - Департамент защиты окружающей среды (DEP): вода и канализация, страхование;
- бухгалтерский учет;
- рекламирование свободных квартир;
- справедливое решение жилищных вопросов и законы о предотвращении дискриминации в жилищной сфере.

Требуется предварительная регистрация:

<https://zoom.us/meeting/register/tJEpfu-vrz4pGdUZl9fDpP91HfTHRmMIBCg3>

После регистрации вы получите электронное письмо с подтверждением и информацией об участии во встрече.

Ежегодное уведомление касательно оконных решеток

В период с 1 по 15 января вы должны были отправить всем своим арендаторам [Ежегодное уведомление касательно оконных решеток](#) с просьбой уведомить вас, проживает ли в квартире ребенок в возрасте младше 10 лет. Если в квартире проживают дети в возрасте младше 10 лет или если арендатор требует установить решетки на окна по иной причине, вы должны предоставить и надлежащим образом установить утвержденные 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. Обратите внимание, что если ваше здание построено до 1960 года, вы можете отправить арендаторам [ежегодное уведомление](#) с просьбой уведомить вас о наличии в квартире детей младше 6 лет, что необходимо в соответствии с требованиями к уведомлениям о наличии краски на основе свинца, и детей младше 10 лет, что необходимо в соответствии с требованиями к уведомлениям касательно оконных решеток.

Если вы не получите ответ от своего арендатора до 15 февраля, вы должны будете осмотреть квартиру, чтобы определить, проживают ли там дети в возрасте младше 10 лет. Если в квартире проживают дети младше 10 лет, вы должны проверить, правильно ли установлены и обслуживаются утвержденные оконные решетки. Вы должны приложить все необходимые усилия, чтобы найти подходящее время для осмотра, а затем, при необходимости, для установки или ремонта. Если арендатор отказывается вам в доступе в квартиру, и вам не удастся осмотреть ее и выполнить необходимые процедуры по установке или ремонту оконных решеток до 1 марта, вы должны сообщить об этой ситуации в письме и отправить его по такому адресу:

Department of Health and Mental Hygiene — Window Falls Prevention Program
125 Worth Street, Ninth Floor, CN59A
New York, NY 10013

Вместе с письмом необходимо предоставить список арендаторов в ваших зданиях, которые не выполнили требования. Также в письме должны быть указаны:

- ваши имя, фамилия и контактные данные;
- дата и время, когда вы уведомили арендатора о необходимости осмотра квартиры;
- дата и время, когда вы пытались посетить квартиру (включая выходные и вечернее время);
- номера квартир, а также имена, фамилии и контактные данные арендаторов, которые не выполняют требования.

Для получения дополнительной информации об оконных решетках посетите [веб-сайт Департамента здравоохранения и психической гигиены](#).

Ежегодное уведомление о наличии колпачков для регуляторов кухонных плит

Владелец многоквартирного дома должен предоставлять арендаторам [ежегодное уведомление](#) (доступно на нескольких языках на странице веб-сайта HPD [Колпачки регуляторов кухонных плит](#)), в котором арендаторам должно быть сообщено, что:

- 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, сделавшей соответствующий запрос, независимо от наличия в квартире детей возрастом до шести лет;
- арендаторы могут отказаться от колпачков для регуляторов кухонных плит, предоставив 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 шести 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 шести лет. Владельцам не нужно предоставлять такие уведомления в HPD.

Опасности, связанные 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 НРД. 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, в разделе 54-04 и в главе 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 нашу веб-страницу [Опасности, связанные с аллергенами](#).

Альтернативная программа контроля за соблюдением правил (Alternative Enforcement Program, AEP)

Специалисты НРД отобрали 250 проблемных многоквартирных домов для участия в [Альтернативной программе контроля за соблюдением правил](#) (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 НРД. 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 нарушения и исправляйте нарушения класса «С». Если ваше здание было отобрано для участия в этой программе, свяжитесь с представителями AEP по номеру **212-863-8262**.