

Инструктаж по устранению проблем, связанных со свинцом, от июля 2021 года

Уважаемые владельцы недвижимости!

В рамках информирования владельцев недвижимости об их законных обязанностях Департамент по сохранению и развитию жилищного фонда (Department of Housing Preservation and Development, HPD) будет публиковать в Интернете ежеквартальные бюллетени и рассылать их по электронной почте. Каждый бюллетень будет освещать один из аспектов закона и не предназначен для всестороннего охвата всех применимых законов и правил. 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. Эта информация не является полным или окончательным изложением всех обязанностей владельцев и арендаторов жилья, предусмотренных законами и правилами в сфере жилищной политики города Нью-Йорка.

Обязанности владельца недвижимости при повторной сдаче жилья

Выполните необходимые работы в незаселенных квартирах.

Когда арендатор выезжает из квартиры, владелец недвижимости, построенной до 1960 года, обязан, согласно Местному закону № 1, предпринять меры, связанные с краской на основе свинца, чтобы обеспечить безопасность помещения до заселения в него нового арендатора (независимо от того, есть ли у нового арендатора ребенок). Эти действия также необходимо выполнить, если владельцу квартиры в доме, построенном в период с 1960 по 1978 г., известно об использовании в ней краски на основе свинца. Это называется **повторной сдачей** жилья. Со стороны владельца должны быть выполнены следующие требования.

- Устранить все факторы риска, связанные с красками на основе свинца, и любые обуславливающие их дефекты, если таковые имеются. Это означает как минимум увлажнение и соскабливание старой краски и повторную покраску.
- Обеспечить удаление краски на основе свинца со всех поверхностей, которые ребенок может грызть (в частности, поверхностей со следами зубов), и обработку поверхностей плотным и устойчивым к прокалыванию герметиком.
- Обеспечить удаление всей краски на основе свинца с поверхностей, которые подвергаются трению, на всех дверях и дверных коробках.
- Обеспечить удаление всей краски на основе свинца с поверхностей, которые подвергаются трению, на всех окнах или заменить все оконные резиновые уплотнители и задвижки на поверхностях, которые подвергаются трению.
- Обработать все непокрытые полы, подоконники и оконные приямки в квартире, чтобы они были гладкими и легко очищаемыми.

Все работы должны быть выполнены надлежащим образом сертифицированным подрядчиком с [соблюдением мер безопасности](#). По завершении любой из указанных выше работ независимой стороной также в обязательном порядке проводится анализ смывов пыли. Такая третья сторона не должна быть связана с владельцем здания или подрядчиком, который оказывал услуги по устранению факторов риска или удалению краски. Если процедуры проведены надлежащим образом и задокументированы, удаление краски с поверхностей дверей и окон, подвергающихся трению, выполняется только один раз.

Нарушения

HPD обеспечивает соблюдение требований к повторной сдаче жилья во время всех проверок квартиры, где проживает ребенок младше шести лет, если семья въехала в квартиру после августа 2004 года, а владелец обязуется хранить документацию о проверках не менее 10 лет, если арендатор подтвердил, что жилье было повторно сдано в течение 10 лет с даты аудиторской проверки. Ниже перечислены три категории нарушений.

Распоряжение № 621. Заключение о нарушении категории С выносится в ходе проверки квартиры, где проживает ребенок младше шести лет и где HPD также обнаруживает изношенные поверхности окон и дверей, которые подвергаются трению и предположительно окрашены краской на основе свинца (распоряжение № 616), а арендатор подтверждает, что жилье было сдано ему повторно после 2 августа 2004 года (дата вступления в силу Местного закона № 1). Владелец может оспорить такое заключение о нарушении, предоставив результаты рентгенофлуоресцентного анализа, свидетельствующие об отсутствии краски на основе свинца на **ВСЕХ** поверхностях окон и дверей (со следами отслаивающейся краски или без таковых), которые подвергаются трению.

Распоряжение № 621 более обширно, чем дополняющее его распоряжение № 616, по которому только составляется акт о наличии отслаивающейся краски на поверхностях окон и (или) дверей, которые подвергаются трению. Согласно распоряжению № 621, владелец обязан проверить **ВСЕ** поверхности окон и дверей, которые подвергаются трению, независимо от наличия следов отслаивающейся краски, поскольку такое требование является обязательным в рамках повторной сдачи жилья.

Если получен положительный результат анализа на содержание свинца в отслоившейся либо неповрежденной краске, покрывающей поверхности окон и дверей, которые подвергаются трению, или если такой анализ не проводился, владелец должен выполнить работы по удалению краски на основе свинца с таких поверхностей и таким образом подтвердить отсутствие нарушения согласно распоряжению № 621. Владелец обязан привлечь к работам сертифицированных подрядчиков, специализирующихся на устранении связанных со свинцом факторов риска, а также нанять стороннего сертифицированного подрядчика для анализа смывов пыли, после чего предоставить все требуемые документы для получения сертификата.

Распоряжение № 622. Заключение о нарушении категории С выносится в ходе проверки квартиры, где проживает ребенок младше шести лет, если по результатам анализа HPD подтверждает наличие краски на основе свинца (распоряжение № 617) как минимум на одной истертой поверхности окна или двери, а арендатор заявляет, что жилье было сдано ему повторно после 2 августа 2004 года (дата вступления в силу Местного закона № 1). Владелец не может оспорить такое заключение о нарушении по результатам рентгенофлуоресцентного анализа всех поверхностей окон и дверей, которые подвергаются трению, поскольку тестирование на стороне HPD подтвердило наличие краски на основе свинца как минимум на одной поверхности окна или двери, подвергающейся трению.

Распоряжение № 622 более обширно, чем дополняющее его распоряжение № 617, по которому только составляется акт о наличии отслаивающейся краски на поверхностях окон и (или) дверей, которые подвергаются трению. Согласно распоряжению № 622, владелец обязан проверить **ВСЕ** поверхности окон и дверей, которые подвергаются трению, независимо от наличия следов отслаивающейся краски, поскольку такое требование является обязательным в рамках повторной сдачи жилья.

Для устранения нарушения необходимо выполнить работы по удалению краски со всех истертых поверхностей окон и (или) дверей, состояние которых было проверено HPD. Если получен положительный результат анализа на содержание свинца в неповрежденной краске, покрывающей поверхности окон и дверей, которые подвергаются трению, или если такой анализ не проводился, владелец также должен выполнить работы по удалению краски на основе свинца с таких поверхностей и таким образом подтвердить отсутствие нарушения. Владелец обязан привлечь к работам сертифицированных подрядчиков, специализирующихся на устранении связанных со свинцом факторов риска, а также нанять стороннего сертифицированного подрядчика для анализа смывов пыли, после чего предоставить все требуемые документы для получения сертификата.

Распоряжение № 623. Нарушение категории В регистрируется, если владелец не предоставляет документацию о повторной сдаче жилья после получения соответствующего запроса от Департамента и по результатам проверки установлено, что арендатор въехал в квартиру в период 10 лет с момента подачи такого запроса. Данное нарушение фиксируется на уровне отдельной квартиры. Владелец может оспорить нарушение, передав документацию по повторной сдаче квартиры или предоставив отрицательные результаты рентгенофлуоресцентного анализа для **ВСЕХ** поверхностей окон и дверей (со следами отслаивающейся краски или без таковых), которые подвергаются трению.

Если получен положительный результат анализа на содержание свинца в краске, покрывающей поверхности окон и дверей, которые подвергаются трению, или если такой анализ не проводился, владелец должен выполнить работы по удалению краски со всех таких поверхностей и подтвердить отсутствие нарушения согласно распоряжению № 623. Владелец обязан привлечь к работам сертифицированных подрядчиков, специализирующихся на устранении связанных со свинцом факторов риска, а также нанять стороннего сертифицированного подрядчика для анализа смывов пыли, после чего предоставить все требуемые документы для получения сертификата.

Отсрочка и штрафы. Владелец имеет возможность запросить перенос крайнего срока исправления всех нарушений, внимательно следуя инструкциям, приведенным в уведомлении о нарушении. Штраф за неустранение нарушения, установленного согласно распоряжениям № 621 и 622, составляет 250 долларов в день за каждое нарушение, но не более 10 000 долларов. Штраф за неустранение нарушения по распоряжению № 623 составляет 1500 долларов за каждое нарушение.

Подробные сведения о требованиях к повторной сдаче жилья и хранению документации, связанной с этим процессом, приведены на веб-странице [HPD: краска на основе свинца \(nyc.gov\)](http://nyc.gov).

Нарушения в отношении краски на основе свинца, которые не были устранены
Владельцы должны приложить все усилия для устранения всех незакрытых нарушений в отношении краски на основе свинца, чтобы в документации HPD по зданию было отмечено, что факторы риска в связи с использованием краски на основе свинца отсутствуют. Ряд учреждений города и штата регулярно проверяет эту информацию и принимает решение о необходимости дальнейших мер принудительного характера. На вкладке Find Building Information (Поиск

информации о домах) на главной странице сайта HPD представлены сведения из базы данных HPDONLINE. На вкладке Overdue Lead Paint Violation Correction (Исправление просроченных нарушений в связи с краской на основе свинца) на панели инструментов слева отображаются все незакрытые нарушения, указаны документы (если требуются) для решения вопроса по нарушению, отмечено, будет ли проводиться проверка, а также содержатся данные о том, соблюдены ли оба условия. Вебинар HPD под названием [Нарушения в связи с использованием краски на основе свинца: сроки проведения работ и подачи документации \(YouTube\)](#) дает исчерпывающую информацию о том, как устранять нарушения.

Организация обучения Департаментом здравоохранения и психической гигиены г. Нью-Йорка (Department of Health & Mental Hygiene, DOHMH)

Обучение безопасным методам ведения работ без риска отравления свинцом

Получите сертификат EPA для выполнения ремонтных работ

Обучение для выполнения ремонтных, реставрационных и малярных работ (Renovation, Repair and Painting, RRP) предоставляется бесплатно в рамках программы «Предотвращение отравлений свинцом» (Lead Poisoning Prevention Program, LPPP) Департамента здравоохранения и психической гигиены города Нью-Йорка. Обучение RRP проводится опытным сертифицированным преподавателем, в ходе которого слушатели курса получают знания о безопасных методах работы с краской на основе свинца. Учебная программа RRP также включает занятия по безопасным методам ведения работ без риска отравления свинцом согласно Местному закону № 1 города Нью-Йорка. После успешного завершения обучения вы сможете получить сертификат EPA для выполнения ремонтных работ.

Кому нужно пройти этот курс обучения?

Любой специалист, который выполняет платные работы в построенном до 1978 года здании, где находятся дети, должен пройти обучение по программе EPA RRP и получить сертификат. Согласно требованиям EPA, такой сертификат на проведение ремонтных работ должен быть у каждого специалиста, который руководит ремонтными и восстановительными работами. В частности, к таким лицам относятся подрядчики, управляющие, арендодатели, рабочие по ремонту низкой сложности, люди, которые самостоятельно выполняют ремонтные работы, и технический персонал детские садов.

Подробная информация о регистрации приведена на веб-странице DOHMH:

<https://www1.nyc.gov/site/doh/business/health-academy/healthy-homes-class-reg.page>.

Кредитные программы HPD, направленные на выполнение восстановительных работ средней сложности в старых зданиях, теперь включают финансирование работ по удалению красок на основе свинца

Некоторое время назад специалисты HPD работали с семьей, которая проживает в двухквартирном доме, построенном в 1901 году и представляющем историческую ценность. В ходе планового визита врача к владельцу дома, который уже вышел на пенсию, анализ крови ребенка, который проживает с ним в этом доме, показал повышенный уровень свинца. Причина этого отклонения сразу же была выяснена — краска на основе свинца. Владельцы обратились к нескольким компаниям, специализирующимся на устранении источников свинца. Цены на их услуги превышали 15 000 долларов США. По [программе HPD по уменьшению опасного воздействия свинца и программе «Здоровый дом»](#) владельцу дома выделили грант на сумму

13 000 долларов для оплаты услуг по устранению источников свинца. Благодаря выделенным средствам владелец смог заменить изношенные двери, потолочные и напольные плинтусы, облицевать стены гипсокартоном, покрасить стены, внутренние части кладовок и потолки, а также герметизировать каминный портал и тетиву лестниц.

Владельцам зданий с тремя или более квартирами, нуждающимися в ремонте / замене основных систем и конструкций, HPD также предлагает еще две программы кредитования на выгодных условиях для финансирования восстановительных работ.

- **Программа кредитования на восстановление многоквартирных зданий (Multifamily Housing Rehabilitation Loan Program, HRP)** Для получения дополнительной информации посетите [веб-страницу HRP](#).
- **Программа сохранения экологичного жилья (Green Housing Preservation Program, GHPP)** Для получения дополнительной информации посетите [веб-страницу GHPP](#).

НАПОМИНАНИЕ. Ужесточение требований касательно уровня свинца в пыли с 1 июня 2021 г.

На участках, где результаты анализа на очистку от свинцовосодержащей пыли ниже приведенных значений, можно провести уборку перед заселением жильцов. Допустимые показатели содержания свинца в пыли, установленные в Местном законе № 1, пересматривались дважды (в июне 2019 года и **1 июня 2021 года**). Ниже приведены ранее утвержденные уровни свинца и новые требования в отношении показателей содержания свинца, которые вступили в силу 1 июня 2021 года.

Образцы, взятые до 1 июня 2019 г.:

- полы: 40 микрограммов свинца на квадратный фут;
- подоконники: 250 микрограммов свинца на квадратный фут;
- оконные прямые: 400 микрограммов свинца на квадратный фут.

Образцы, взятые с 1 июня 2019 г. по 1 июня 2021 г.:

- полы: 10 микрограммов свинца на квадратный фут;
- подоконники: 50 микрограммов свинца на квадратный фут;
- оконные прямые: 100 микрограммов свинца на квадратный фут.

Образцы, взятые 1 июня 2021 г. или позднее:

- полы: 5 микрограммов свинца на квадратный фут;
- подоконники: 40 микрограммов свинца на квадратный фут;
- оконные прямые: 100 микрограммов свинца на квадратный фут.

ОБНОВЛЕНО В 2021 г. Основы жилищной политики

[Основы жилищной политики](#) — справочник HPD, содержащий нормы и правила, которым должны следовать владельцы домов и арендаторы.

У владельцев и арендаторов есть юридические обязанности друг перед другом. HPD является одним из многих органов города и штата, контролирующих выполнение этих обязанностей. Данная брошюра призвана помочь владельцам и арендаторам разобраться в правилах и нормах, касающихся жилья, и предоставить информацию о том, как получить помощь.

В ней содержатся сведения о правах и обязанностях владельцев и арендаторов, соблюдении мер безопасности в месте проживания, приведены ресурсы по вопросам приобретения нового доступного жилья или помощи в аренде жилья, а также указаны полезные контакты по другим жилищным вопросам.

Владельцы обязаны размещать в домах [уведомление о наличии информационного справочника по жилищным вопросам](#) и способах получения его копии. При несоблюдении требования о размещении такого уведомления может быть составлен акт о нарушении.

На [веб-странице HPD](#) размещены обновленные основы жилищной политики. Это руководство также доступно на других языках.

Датчики угарного газа и дыма

Законодательство города Нью-Йорка требует установки и поддержания в рабочем состоянии датчиков дыма и угарного газа. Как на владельцев, так и на арендаторов возложены обязательства по защите жителей Нью-Йорка от опасности возгорания и отравления угарным газом в местах их проживания (угарный газ — это высокотоксичный газ без запаха).

Владельцы жилья обязаны обеспечить наличие у арендаторов датчиков угарного газа и дыма.

Посетите [веб-страницу HPD](#), чтобы получить больше информации.