

Инструктаж по устранению проблем, связанных со свинцом, от июня 2022 г.

Уважаемые владельцы недвижимости!

Помимо предоставления владельцам недвижимости информации об их обязанностях в соответствии с законом, Департамент по сохранению и развитию жилищного фонда (Department of Housing Preservation and Development, HPD) будет также публиковать ежеквартальные бюллетени в Интернете и рассылать их по электронной почте. Каждый бюллетень будет освещать один из аспектов закона, однако он не предназначен для полного охвата всех применимых законов и правил. В течение следующих двух недель на [веб-странице HPD](#) этот бюллетень будет доступен на других языках под заголовком *Briefings* (Инструктажи).

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.

НАПОМИНАНИЕ.

Вы должны уведомить HPD о повторной сдаче единицы жилья, которая была освобождена от требований к проверке на наличие краски на основе свинца при уровне тестирования 1,0 мг/см².

Любое освобождение от требований Местного закона № 1 от 2004 г., предоставленное жилой единице с уровнем тестирования 1,0 мг/см², считается отмененным и более недействительным с момента первой сдачи этой единицы после 1 декабря 2021 г., и владелец обязан сообщить об этом в HPD. Владельцы должны сообщать о повторной сдаче жилья, [воспользовавшись соответствующим affidavitом](#), который можно найти на [веб-странице](#) HPD. Документ также предоставляется на других языках.

Более подробную информацию вы найдете в [разделе с часто задаваемыми вопросами](#).

БЕЗОПАСНЫЕ МЕТОДЫ ВЕДЕНИЯ РАБОТ БЕЗ РИСКА ОТРАВЛЕНИЯ СВИНЦОМ: ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ

Отравление красками на основе свинца может вызвать проблемы развития у детей младше 6 лет. Чтобы ограничить воздействие опасностей, связанных с красками на основе свинца, в соответствии с Местным законом № 1 от 2004 г. (далее — Местный закон № 1) владельцы зданий, построенных с использованием красок на основе свинца до 1960 г. или же в период с 1960 по 1978 гг., обязаны выявлять и устранять угрозы отравления такой краской в квартирах, где проживает ребенок младше 6 лет. Согласно Местному закону № 1 термин «проживает» означает, что ребенок младше 6 лет живет в квартире или регулярно проводит в ней 10 или более часов в неделю. Власти г. Нью-Йорка запретили продажу красок на основе свинца гораздо раньше, чем правительство США, и ввели правила в отношении жилых зданий, построенных до 1 января 1960 г. Однако в г. Нью-Йорке по-прежнему действуют федеральные нормы в

отношении краски на основе свинца, и владельцам следует знать, что эти требования по безопасным методам ведения работ распространяются на жилье, построенное до 1 января 1978 г. Более подробную информацию о федеральных требованиях к краске на основе свинца вы можете найти на веб-сайте Агентства по охране окружающей среды США (U.S. Environmental Protection Agency, EPA): www.epa.gov/lead.

1. Что такое безопасные методы ведения работ без риска отравления свинцом?

Это практические требования, которые защищают арендаторов от воздействия пыли от красок на основе свинца во время выполнения работ с окрашенными поверхностями в вашем доме. Согласно Местному закону № 1 некоторые из этих требований предусматривают следующее:

- сводить к минимуму распространение пыли, в частности **НЕ** соскабливать краску (что создает пыль), покрывать пластиковой пленкой полы, чтобы предотвратить оседание пыли в трещинах полового покрытия, и участки между зонами ведения работ, чтобы пыль не переносилась в чистые помещения;
- ежедневно выполнять уборку, в частности мыть полы и пылесосить, используя фильтр HEPA;
- перед тем как заедет новый арендатор, обязательно очистить поверхности от пыли со свинцом;
- при необходимости обращаться к квалифицированным подрядчикам.

2. Кто устанавливает требования в отношении безопасных методов ведения работ без риска отравления свинцом?

В г. Нью-Йорке безопасные методы ведения работ без риска отравления свинцом регулируются как федеральными, так и местными учреждениями. EPA и Управление по охране труда и технике безопасности (Occupational Health and Safety Administration, OSHA) устанавливают общие федеральные стандарты, касающиеся безопасности жильцов, работников, а также их квалификации. Департамент жилищного строительства и городского развития США (Department of Housing and Urban Development, HUD) также устанавливает стандарты для жилья, на которое предоставляется федеральная помощь, например в рамках программ муниципального жилья, «Восьмой программы» (Section 8) и программы ваучеров для выбора жилья (Housing Choice Voucher). На местном уровне Департамент здравоохранения и психической гигиены (Department of Health and Mental Hygiene, ДОМН) и HPD устанавливают стандарты, связанные с безопасными методами ведения работ без риска отравления свинцом.

3. Как узнать, нужно ли применять безопасные методы ведения работ без риска отравления свинцом?

Федеральные и местные нормы и правила различаются незначительно, поэтому безопаснее всего применять самые строгие требования. Это означает, что если ваше здание было построено до 1978 г., вы должны применять безопасные методы ведения работ без риска отравления свинцом, если ремонт или реконструкция затрагивают более чем 2 фута² (0,2 м²) окрашенной поверхности в одном помещении, 10 % мелких деталей или демонтаж окон. Это требование должно соблюдаться независимо от того, проживают ли дети в конкретной квартире или здании, поскольку в федеральных нормах закреплено предположение, что на внутренних и наружных поверхностях всех жилых зданий, построенных до 1 января 1978 г., имеется некоторое количество красок на основе свинца. Согласно правилам EPA вы также должны использовать эти методы при наружных работах, если они затрагивают более 20 футов² (1,8 м²) окрашенной поверхности.

HPD создал [образцы шаблонов](#) для ведения документации о безопасных методах ведения работ, которые владельцы могут использовать для соблюдения Местного закона № 1.

4. Какие штрафы применяются к владельцам недвижимости в случае несоблюдения безопасных методов ведения работ без риска отравления свинцом?

Квартиросъемщики могут звонить по номеру 311 и подавать жалобы, если подрядчики и работники ведут работы в заселенных или свободных квартирах либо в помещениях общего пользования без применения надлежащих планов защиты жильцов (более подробную информацию о том, когда требуется план защиты жильцов и как его составить, см. на веб-сайте [Департамента градостроительства](#) (Department of Buildings, DOB)). Если работы выполняются с окрашенными поверхностями, планы защиты жильцов должны включать описание того, как будет собираться и удерживаться пыль и как будет выполняться очистка помещений. Городские учреждения будут реагировать на эти жалобы и могут выдавать постановления о нарушениях. DOB также может проводить превентивные проверки незавершенных работ. **Если будет установлено, что владелец недвижимости не соблюдал безопасные методы ведения работ без риска отравления свинцом, ДОНМН и DOB могут наложить на него несколько штрафов, предусмотренных городскими властями. Суммы штрафов от ДОНМН могут быть в пределах от 200 до 2000 долларов, а штрафов от DOB — от 1250 до 25 000 долларов.**

5. Как поступить, если мне известно, что в моем здании нет красок на основе свинца?

Владельцы недвижимости могут нанять сертифицированного EPA инспектора по краске на основе свинца или эксперта по оценке риска, чтобы проверить окрашенные поверхности и определить наличие либо отсутствие краски на основе свинца. Это единственный способ убедиться, что в вашем здании нет таких красок.

Напоминаем, что с 1 декабря 2021 г. пороговое значение, определяющее наличие краски на основе свинца, согласно Местному закону № 1, было снижено до 0,5 мг/см² с 1,0 мг/см². Более подробную информацию об изменении порогового значения для краски на основе свинца можно найти в [разделе с часто задаваемыми вопросами](#) от НРД и [инструктаже](#) от октября 2021 г.

Если вы выполнили такую проверку в своем здании, у вас должны иметься все документы о проверках и удалении краски. Возможно, вам понадобится представить эти документы в НРД, ДОНМН или DOB. Если вы выполнили проверки и не обнаружили свинца или же обнаружили и устранили его, и ваше здание построено до 1 января 1960 г., вы можете подать в НРД заявление об освобождении от допущения наличия красок на основе свинца, чтобы на ваше здание больше не распространялись некоторые требования закона г. Нью-Йорка о свинце. Более подробная информация об освобождении от требований будет опубликована на [веб-сайте](#) НРД.

6. Могу ли я самостоятельно применять безопасные методы ведения работ без риска отравления свинцом?

Только если вы сертифицированы надлежащим образом.

- Если на работы, которые вы выполняете, не распространяется действие постановлений о нарушениях, касающихся краски на основе свинца, или иных распоряжений городских властей, вы или ваш подрядчик должны иметь сертификацию EPA, которая дает фирмам право на выполнение ремонтных, реставрационных и малярных работ (Renovation, Repair, and Painting, RRP), и ваши сотрудники также должны быть сертифицированы EPA для выполнения ремонтных работ.

- Если на работы, которые вы выполняете, распространяется действие постановлений о нарушениях, либо вы намерены навсегда удалить краску на основе свинца, вы или ваш подрядчик должны иметь сертификацию EPA, которая дает фирмам право выполнять работы по удалению красок на основе свинца (также известную как сертификат на ведение работ с краской на основе свинца), и ваши сотрудники должны быть сертифицированы EPA для выполнения таких работ.
- Кроме того, Местный закон № 1 требует, чтобы работы в жилье, где ребенок младше 6 лет регулярно проводит 10 и более часов в неделю, связанные с нарушением окраски более 100 футов² (9 м²) в комнате или с удалением 2 и более окрашенных окон, выполнялись подрядчиком, имеющим сертификацию EPA для выполнения работ по удалению красок на основе свинца. Однако EPA потребует, чтобы этот подрядчик был сертифицирован для выполнения ремонтных работ, поэтому, чтобы следовать и EPA, и Местному закону № 1, подрядчик должен быть сертифицирован EPA как для выполнения ремонтных работ, так и для удаления красок на основе свинца.
- В каждом случае, независимо от того, требуется ли для выполнения работ сертификация EPA, фирма, у которой есть право на выполнение ремонтных работ или на работу по удалению красок на основе свинца, также должна собрать пробу пыли согласно Местному закону № 1. Пробу должен взять инспектор по краске на основе свинца, имеющий сертификацию EPA, или независимый от владельца и подрядчика эксперт по оценке риска, которой выполнял работы. Это необходимо для подтверждения того, что территория очищена от пыли, загрязненной свинцом.

7. Как убедиться, что подрядчик имеет необходимую квалификацию?

EPA устанавливает требования по обучению и сертификации работников, а также определяет конкретные меры, которые следует принимать, если краска на основе свинца будет удаляться или повреждаться во время RRP. В частности, это включает обязательные к применению безопасные методы ведения работ без риска отравления свинцом при выполнении подготовки, очистки и проверки (чтобы убедиться, что очистка выполнена надлежащим образом).

При проведении работ RRP, к которым относятся все работы, затрагивающие более 2 футов² (0,2 м²) окрашенной поверхности в помещении или предусматривающие демонтаж окон, владельцы недвижимости должны подтвердить до начала работ, что:

- Фирма имеет сертификацию EPA для выполнения ремонтных работ (копию сертификата следует сохранить).
- Задействованный работник имеет сертификацию EPA для выполнения ремонтных работ (копию сертификата следует сохранить).

На сайте EPA имеется подробная [информация о программе RRP](#). На этом веб-сайте также можно проверить, имеет ли определенная фирма сертификат EPA.

Кроме того, на веб-сайте EPA приведена информация об [удалении краски на основе свинца](#) и разъяснена разница между [RRP и работами по удалению краски](#).

8. Какие еще документы необходимо иметь, чтобы доказать применение безопасных методов ведения работ без риска отравления свинцом?

Согласно статье 14 Кодекса жилищно-эксплуатационных норм г. Нью-Йорка (NYC Housing Maintenance Code) владельцы обязаны хранить документы, касающиеся красок на основе свинца, не менее 10 лет. [Согласно Местному закону № 70 от 2019 г.](#), независимо от того, распространяется ли на выполняемые работы действие постановлений о нарушениях от HPD, у вас могут запросить документы после выдачи распоряжения ДОНМН об устранении опасной краски на основе свинца (Commissioner's Order to Abate, COTA) или в рамках превентивной

проверки. Более подробную информацию об этой превентивной проверке можно найти в [инструктаже](#) от января 2021 г. или образце [распоряжения о подаче документации](#).

Могут запрашиваться документы, подтверждающие, что безопасные методы ведения работ без риска отравления свинцом применялись при выполнении работ RRP, которые затрагивали более 2 футов² (0,2 м²) окрашенной поверхности или 10 % деталей одного помещения в квартире, где проживает ребенок младше 6 лет. В таком случае владелец недвижимости должен предоставить в HPD:

- Сертификат EPA фирмы.
- Сертификат EPA лица, выполнившего работы.
- Аффидевит от фирмы, сертифицированной EPA, подтверждающий, что работы были выполнены в соответствии с § 27-2056.11 статьи 14 Кодекса жилищно-эксплуатационных норм, и содержащий даты начала и завершения работ, а также адрес и контактную информацию фирмы, выполнившей работы.
- Описание работ, выполненных в каждой комнате, с указанием точного места или счета за выполненную работу.
- Результаты анализа пыли на содержание свинца, выполненного независимой лабораторией, сертифицированной штатом Нью-Йорк.
- Аффидевит от сертифицированного лица, бравшего образец пыли для анализа, содержащий адрес и дату взятия проб, с приложенной копией сертификата EPA этого лица.
- Контрольные списки, заполненные в случае, если жильцам был разрешен временный доступ к зоне выполнения работ.

Согласно Местному закону № 1, существуют дополнительные требования к типу фирмы, услугами которой можно пользоваться, и необходимой документации, если выполняемые работы затрагивают более 100 футов² (9 м²) окрашенной поверхности в одном помещении, включают удаление 2 или более окрашенных окон либо если работы выполняются в ответ на постановление о нарушении.

9. Где можно получить дополнительную информацию о местных правилах?

Местные руководства по безопасным методам ведения работ без риска отравления свинцом доступны по следующим ссылкам:

- [HPD Guide to Local Law 1 of 2004 Work Practices](#) (Руководство HPD по методам ведения работ в соответствии с Местным законом № 1 от 2004 г.)
- [DOHMH Landlord Instructions for Complying with Commissioner's Order to Remediate Lead Paint Hazards](#) (Инструкции DOHMH для арендодателей по устранению опасностей, связанных с краской на основе свинца)
- [NYC Health Code Section 173.14 Safety standards for lead-based paint abatement and remediation, and work that disturbs lead-based paint](#) (Раздел 173.14 Кодекса здравоохранения г. Нью-Йорка о стандартах безопасности при удалении краски на основе свинца, а также при выполнении ремонтных и прочих работ, затрагивающих поверхности, окрашенные краской на основе свинца)
- [DOHMH Information for Building Owners](#) (Информация DOHMH для владельцев зданий)

Кроме того, на веб-сайте [LeadFreeNYC](#) можно найти ответы на большинство вопросов о местных законах и правилах, касающихся свинца и краски на основе свинца. Городские власти регулярно добавляют информацию на эту страницу, и с нее можно легко перейти на веб-сайты конкретных учреждений. НРД обновляет дополнительные руководства и формы, чтобы помочь владельцам недвижимости получать необходимую информацию и соблюдать нормативные требования. Следите за обновлениями.