

инструктаж по заблаговременному устранению возможных проблем, связанных со свинцом

Безопасные методы ведения работ без риска отравления свинцом

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 и не предназначен для всестороннего охвата всех применимых законов и правил.

Настоящий бюллетень посвящен требованиям касательно безопасных методов ведения работ без риска отравления свинцом. Он содержит ответы на некоторые часто задаваемые вопросы, чтобы помочь владельцам недвижимости лучше понять обязанности, которые налагают на них федеральные и местные нормы и правила, и ознакомиться со штрафами, которые могут применяться в случае несоблюдения безопасных методов ведения работ без риска отравления свинцом. В бюллетене также приведена информация о финансовой помощи, которая может предоставляться владельцам арендуемой недвижимости для устранения опасностей, связанных с краской на основе свинца.

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.

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

Отравление красками на основе свинца может вызвать проблемы развития у детей младше шести лет. Чтобы ограничить воздействие опасностей, связанных с красками на основе свинца, в соответствии с Местным законом № 1 от 2004 г. 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 шести лет. Власти г. Нью-Йорка запретили продажу красок на основе свинца гораздо раньше, чем правительство США, и ввели правила касательно жилых зданий с тремя и более квартирами, построенных до 1 января 1960 г.

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. Вот некоторые из этих требований:

- Сведите к минимуму распространение пыли, в частности **НЕ** соскабливайте краску (это создает пыль); покрывайте 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 выполняйте уборку, в частности мойте полы и пылесосьте, используя фильтр HEPA.
- Ежедневно выполняйте проверки на наличие свинца в пыли из зон, где ведутся работы. Конкретные виды применимых проверок зависят от причины, по которой ведутся ремонтные работы.

2. Кто устанавливает требования касательно 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. Агентство по охране окружающей среды США (Environmental Protection Agency, EPA) и Управление по охране труда и технике безопасности (Occupational Health and Safety Administration, OSHA) устанавливают общие федеральные стандарты, касающиеся безопасности как жильцов, так и работников. 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, DOHMH) 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. Если ваше здание было построено до 1978 г., вы должны применять безопасные методы ведения работ без риска отравления свинцом в случае, если ремонт или реконструкция затрагивают более чем 2 квадратных фута окрашенной поверхности в одном помещении. Это требование должно соблюдаться независимо от того, проживают ли дети в конкретной квартире или здании, поскольку в федеральном законодательстве закреплено предположение, что на внутренних и (или) наружных поверхностях всех жилых зданий, построенных до 1 января 1978 г., имеется некоторое количество красок на основе свинца.

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 всякий раз, когда 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 доподлинно 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.

Если вы выполнили такую проверку в своем здании, у вас должны иметься все записи о проверках и (или) удалении краски. Возможно, вам понадобится представить эти записи в HPD, 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 HPD заявление об освобождении от предположения о наличии красок на основе свинца, чтобы к вашему зданию больше не применялись некоторые требования закона г. Нью-Йорка о свинце. Более подробная информация об освобождении от требований будет опубликована на веб-сайте HPD в ноябре.

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

С технической точки зрения да, но 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 сертификат EPA, дающий фирмам право производить ремонт, и ваши сотрудники также должны быть сертифицированы EPA для выполнения ремонтных работ. Если на работы, которые вы выполняете, распространяется действие постановлений о нарушениях, вы или ваш подрядчик должны иметь сертификат EPA, дающий фирмам право выполнять работы по удалению красок на основе свинца, и ваши сотрудники также должны быть сертифицированы EPA для выполнения таких работ.

В каждом случае также требуется проводить забор и анализ проб, чтобы подтвердить отсутствие на участке пыли, загрязненной свинцом. Этим должны заниматься независимые специалисты, сертифицированные ЕРА.

7. Как убедиться, что подрядчик имеет необходимую квалификацию?

ЕРА устанавливает требования к обучению и сертификации работников, а также определяет конкретные меры, которые следует предпринимать, если краска на основе свинца будет удаляться или повреждаться во время ремонта, реконструкции или покраски. 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).

До начала ремонтных, реставрационных и малярных работ (Renovation, Repair and Painting, RRP) владельцы недвижимости обязаны убедиться в том, что:

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

На сайте ЕРА доступна подробная [информация о программе RRP](#). На этом сайте также можно проверить, имеет ли определенная фирма сертификат ЕРА.

Кроме того, на сайте ЕРА 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 многоквартирных домов обязаны хранить записи, 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, у вас могут запросить документы после выдачи постановления о нарушении или в рамках превентивной проверки. Подробные сведения о превентивных проверках см. в [бюллетене № 2 для владельцев недвижимости за июнь 2019 г.](#)

Могут запрашиваться документы, подтверждающие, что безопасные методы ведения работ без риска отравления свинцом применялись при выполнении ремонтных, реставрационных и малярных работ, которые затрагивали более 2 квадратных футов окрашенной поверхности в одном помещении в квартире, где проживает ребенок младше 6 лет. В таком случае владелец недвижимости должен предоставить в HPD:

- Сертификат ЕРА фирмы.
- Сертификат ЕРА лица, выполнившего работы.

- Affidavit 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.
- Affidavit 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.

Существуют дополнительные требования к типу фирмы, услугами которой можно пользоваться, и требуемой документации, если выполняемые работы затрагивают более 100 квадратных футов окрашенной поверхности в одном помещении или 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](#)
- [DOHMH Landlord Instructions for Complying with Commissioner's Order to Remediate Lead Paint Hazards](#)
- [NYC Health Code Section 173.14 Safety standards for lead-based paint abatement and remediation, and work that disturbs lead-based paint](#)
- [DOHMH Information for Building Owners](#)

Кроме того, на 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 этот сайт, и с него можно легко перейти на сайты конкретных учреждений. HPD занимается обновлением дополнительных руководств и форм, чтобы помочь владельцам недвижимости получать необходимую информацию и соблюдать нормативные требования. Следите за обновлениями.

ГОРОДСКИЕ ВЛАСТИ ПРЕДЛАГАЮТ ФИНАНСОВУЮ ПОМОЩЬ ДЛЯ УСТРАНЕНИЯ ОПАСНОСТЕЙ, СВЯЗАННЫХ С КРАСКОЙ НА ОСНОВЕ СВИНЦА

В настоящее время HPD и DOHMH предлагают **гранты** владельцам арендуемой недвижимости, которые соответствуют определенным требованиям, для **устранения**

опасностей, связанных с краской на основе свинца, в квартирах, зонах общего пользования в домах и возле пожарных выходов в рамках Программы по уменьшению опасного воздействия свинца (Lead Hazard Reduction) и программы «Здоровый дом» (Healthy Homes).

Данная инициатива предусматривает безвозмездное финансирование ремонта для устранения опасностей, связанных с краской на основе свинца, включая как удаление краски (удаление и замена поврежденных компонентов, окрашенных такой краской), так и временные меры (обработка и восстановление окрашенных поверхностей). Средняя сумма гранта составляет 8–10 тыс. долл. на квартиру (в зависимости от необходимости). В рамках данной инициативы также могут выборочно финансироваться некоторые другие ремонтные работы, направленные на устранение опасностей, не связанных с краской на основе свинца (например, опасностей падения, возгорания, неисправностей дверей и окон и т. п.). **Владельцам не придется возвращать эти гранты.**

Для участия в программе здание должно соответствовать следующим критериям: оно должно быть расположено в одном из пяти боро; оно должно быть построено до 1960 г.; большинство квартир должны быть заселены арендаторами с низким или очень низким доходом; хотя бы в некоторых квартирах должны проживать дети младше шести лет или беременные женщины либо хотя бы некоторые квартиры должны часто посещать дети младше шести лет. Кроме того, владелец здания должен согласиться в течение пяти лет после ремонта сдавать отремонтированные квартиры арендаторам с низким доходом, отдавая предпочтение семьям с маленькими детьми. **Не откладывайте! Заранее устраните возможные проблемы, связанные с краской на основе свинца.**

Чтобы узнать больше о программе и скачать заявление, посетите веб-страницу nyc.gov/lead-reduction.