

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

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 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. 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.

В 2020 году сотрудники HPD выявили более 700 нарушений, связанных с отсутствием ежегодных уведомлений и проверок, а также более 700 нарушений, связанных с отсутствием у владельцев недвижимости отчетов, касающихся краски на основе свинца. Эти нарушения могут привести к проверкам целых зданий на предмет опасностей, связанных с краской на основе свинца, и несоблюдения норм при повторной сдаче помещений в аренду, а также стать основой для применения мер ответственности, если такие опасности не будут устранены. Если вы не устраните опасности вовремя и должным образом, на вас могут быть наложены гражданско-правовые взыскания и (или) возложены расходы на неотложный ремонт.

Ознакомьтесь с приведенной ниже информацией, а для получения более подробных сведений о соответствии нормам посетите [сайт HPD](#), на котором вы сможете просмотреть вебинары и прочитать бюллетени с информацией о красках на основе свинца.

ЕЖЕГОДНЫЕ УВЕДОМЛЕНИЯ И ПРОВЕРКИ

Местный закон № 1 от 2004 года (далее — «Местный закон № 1») требует, чтобы владельцы недвижимости предпринимали определенные действия, связанные с красками на основе свинца. Владельцы недвижимости также должны хранить документацию об этих действиях в течение не менее 10 лет, а с мая 2020 года они обязаны подтверждать выполнение таких действий в рамках ежегодной регистрации собственности. **За невыполнение этих действий и отсутствие документации могут налагаться значительные штрафы.**

В период с **1 по 16 января** владельцы многоквартирных домов, построенных до 1960 года (или в 1960–1978 годах, если владелец знает, что при постройке использовались краски на основе свинца), обязаны предоставить всем арендаторам ежегодное уведомление (на английском и испанском языках), а затем получить подписанное уведомление от каждого арендатора до 15 февраля.

Что представляет собой уведомление?

- В ежегодном уведомлении арендатора просят сообщить, проживает ли в его квартире ребенок младше шести лет (включая как детей, живущих в квартире постоянно, так и проводящих в ней 10 или более часов в неделю).
- Имеются два варианта ежегодного уведомления, которыми могут воспользоваться владельцы. Вам необходимо предоставить только один вариант. Первый вариант представляет собой уведомление об опасностях, связанных с краской на основе свинца, вместе с уведомлением о наличии оконных решеток, а второй — отдельное уведомление об опасностях, связанных с краской на основе свинца:
 - [Ежегодное уведомление о защите ребенка от отравления свинцом и выпадения из окна \(Proteja a su Nino del Envenenamiento por Plomo y de las Caídas por las Ventanas Notificacion Annual\)](#)
 - [Ежегодное уведомление о предотвращении опасностей, связанных с краской на основе свинца — запрос о наличии детей \(Aviso Annual Para Medidas de Precaucion con los Peligros de Plomo en la Pintura-Encusta Respecto al Nino\)](#)
- Уведомление арендатору должно быть предоставлено как минимум на английском и испанском языках в двух экземплярах (по две копии каждого), чтобы арендатор мог оставить одну копию себе и вернуть вторую копию владельцу.
- Сохраняйте доказательства того, что такое уведомление было доставлено, убедитесь, что ваши арендаторы знают, куда передать заполненное уведомление, и сохраните само заполненное уведомление, полученное от арендатора.

Что делать, если арендатор не реагирует на уведомление?

- Если арендатор не вернет заполненное уведомление до 15 февраля, владелец недвижимости должен провести последующие проверки в период **с 16 февраля по 1 марта**, чтобы попытаться самостоятельно выяснить, проживает ли в квартире ребенок младше шести лет или проводит ли он там не менее 10 часов в неделю на регулярной основе. Владелец недвижимости должен вести учет всех попыток связаться с арендатором для проведения проверки.
- Если владелец недвижимости НЕ получит от арендатора заполненное уведомление и не сможет в ходе последующих проверок самостоятельно выяснить, проживает ли в квартире ребенок младше шести лет, он должен письменно уведомить об этом [Департамент здравоохранения и психической гигиены](#) (Department of Health and Mental Hygiene, ДОМНН). Такое уведомление владелец должен отправить в ДОМНН почтой по следующему адресу:

Department of Health and Mental Hygiene — Healthy Homes
125 Worth Street, Sixth Floor, CN58
New York, NY 10013

Почему владелец должен собирать эту информацию?

- Это уведомление является важным, поскольку определяет, следует ли владельцу недвижимости предпринимать другие необходимые действия, предусмотренные Местным законом № 1, такие как выполнение ежегодной проверки и соблюдение безопасных методов ведения работ. Все квартиры, в которых проживает (как определено выше) ребенок, необходимо проверить на наличие опасностей, связанных с красками на основе свинца.
- Ознакомьтесь с опубликованным на веб-сайте HPD [инструктажем](#) от декабря 2019 года, чтобы получить дополнительную информацию о необходимых ежегодных проверках на предмет

опасностей, связанных с краской на основе свинца, в помещениях и зданиях, в которых проживают дети младше шести лет, а также о безопасных методах ведения работ.

Как владелец недвижимости может вести учет всех действий?

- Специалисты HPD разработали специальные бланки, чтобы помочь владельцам недвижимости документировать отправленные и полученные обратно уведомления, а также все выполненные последующие проверки, если арендатор не вернул уведомление. См. [образцы бланков, подтверждающих выполнение требований касательно ежегодных уведомлений](#).
 - Специалисты HPD также разработали бланк, помогающий владельцам документировать ежегодные проверки. См. [образцы бланков, подтверждающих выполнение требований касательно ежегодных проверок](#).
-

Аудиторская проверка документации владельца недвижимости

HPD определит многоквартирные дома, построенные до 1960 г., в отношении которых будут проведены аудиторские проверки (по категориям, указанным в законе), и на основе своих данных издаст ежегодное распоряжение о подаче документации для не менее 200 зданий, а также для ряда многоквартирных домов, в которых специалисты DONMH обнаружили опасности, связанные с краской на основе свинца, в результате рассмотрения обращений о выявлении повышенного содержания свинца в крови ребенка.

Согласно распоряжению о подаче документации владельцы недвижимости должны представить следующую документацию о своей недвижимости в течение 45 дней с момента получения требования:

- копии документов о предоставлении и получении обратно ежегодных уведомлений;
- копии документов о выполненных ежегодных проверках;
- копии документов о работах, выполненных для устранения нарушений и опасностей, связанных с красками на основе свинца, в частности документы о примененных методах ведения работ;
- копии документов обо всех работах, не связанных с нарушениями, при выполнении которых в квартире или зоне общего пользования здания, где проживает ребенок младше шести лет, была повреждена краска, которая содержит или может содержать свинец, в частности документы о примененных методах ведения работ;
- копии документов обо всех работах, выполненных при повторной сдаче любой квартиры новым арендаторам, в частности документы о примененных методах ведения работ и результатах анализа на наличие в пыли свинца;
- копии документов о проверке на наличие краски на основе свинца, которую необходимо провести в квартире до 9 августа 2025 г. или в течение одного года, если в квартире будет проживать ребенок младше шести лет (в зависимости от того, что наступит раньше).

Распоряжение о подаче документации выдается вместе с несколькими affidavitami, которые необходимо заполнить. Владельцу недвижимости, который не отреагирует на Распоряжение о подаче документации, будет незамедлительно выдано постановление об опасном нарушении класса С и, возможно, о дополнительных нарушениях. За данное нарушение для владельца недвижимости предусмотрена административная ответственность в виде штрафа в размере от 1000 до 5000 долларов. К владельцу недвижимости также применяются гражданско-правовые санкции, в частности если он не предоставил ежегодное уведомление, не выполнил ежегодную проверку или не принял необходимые меры при повторной сдаче жилья.
